



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630102, город Новосибирск, улица Нижегородская, 6

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск

ДЕЛО № А45-16206\2012

«09» июля 2012 года

Резолютивная часть решения оглашена 26 июня 2012г.
В полном объеме решение изготовлено 09 июля 2012г.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Черновой О.В, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ковырзиной И.Ю., рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска к заинтересованному лицу: Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области третье лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал» о признании незаконным решения и предписания при участии в судебном заседании представителей:
от заявителя: Глушкова И.В. по доверенности от 30.12.2011,
от заинтересованного лица: Куст И.Ю. по доверенности от 11.01.2012,
от третьего лица: не явился (извещен)

Заявитель- Департамент земель- ных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения от 21.03.2012 и предписания № 13 от 21.03.2012 Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области.

В обоснование своего заявления заявитель ссылается на то, что выводы, сделанные Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области не соответствуют действительности, отсутствует нарушения действующего законодательства, требования, изложенные в предписании, ограничивают права по владению, пользованию и распоряжению, принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению.

Заинтересованное лицо- Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее УФАС по Новосибирской области) не согласно с заявленными требованиями заявителя по основаниям, изложенным в отзыве, считает оспариваемое решение и предписание законными и обоснованными.

Третье лицо-общество с ограниченной ответственностью «Капитал», уведомленное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения спора, явку своего представителя не обеспечил, отзыва и возражений на заявление не представил.

В соответствии со ст.ст. 123,156 АПК РФ дело рассматривается в отсутствии надлежащим образом уведомленного третьего лица по имеющимся материалам дела.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, суд

У С Т А Н О В И Л :

Как видно из материалов дела, в УФАС по Новосибирской области поступило обращение ООО «Урало-Сибирский центр независимой эксперти-

зы» (вх. № 648 от 30.01.2012 г.), указы- вающее на наличие сведений о нарушении антимонопольного законодательства в действиях Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска при сдаче в аренду помещений, находящихся в муниципальной собственности, по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46.

В результате рассмотрения обращения УФАС по Новосибирской области установлено следующее.

Договор аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, заключен между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) и арендатором (ООО «Сеть магазинов «Квартал»). Срок аренды устанавливается с 01.11.2007 г. до 01.11.2012 г. (п. 8.1 договора от 01.11.2007 г. № 029293-015).

Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6518 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Сеть магазинов «Квартал») и новым арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»). Согласно п. 1 указанного дополнительного соглашения арендатор в соответствии с п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ с согласия арендодателя передает, а новый арендатор принимает все права и обязанности арендатора, возникшие из договора аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора - с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 надлежит считать ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (п. 3 дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6518 к договору аренды от 01.11.2007 г. №029293-015).

Дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по

адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»») и новым арендатором (ООО «Капитал»). Согласно п. 1 указанного дополнительного соглашения арендатор в соответствии с п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ с согласия арендодателя передает, а новый арендатор принимает все права и обязанности арендатора, возникшие из договора аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора - с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 надлежит считать ООО «Капитал» (п. 3 дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015).

Согласно п. 2 ст. 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 Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Следовательно, предусмотренное Гражданским кодексом РФ право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу может быть ограничено другим законом или иными правовыми актами.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»») и

новым арендатором (ООО «Капитал»), предусматривала заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными автономными или бюджетными учреждениями), только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением установленных ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» случаев.

В соответствии с п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», регулирующая порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, введенная в действие Федеральным законом от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, вступила в силу со дня официального опубликования - 02.07.2008 г.

На момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») и новым арендатором (ООО «Капитал») положения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действовали и, соответственно, подлежали применению при заключении сторонами указанного дополнительного соглашения.

При этом ни под одно из исключе- ний, установленных ч.ч. 1, 3, 4 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г.), рассматриваемые правоотношения не подпадают.

Заключение дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к догово- ру аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 привело к получению новым арендатором (ООО «Капитал») преимущества перед другими хозяйствующи- ми субъектами в виде предоставления права аренды муниципального имуще- ства на внеконкурсной основе, без проведения процедуры торгов.

Положения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» распространяются не только на случаи заключения новых договоров аренды, но и на иные договоры, предусматривающие пере- ход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, каковым является дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015.

Отсутствие на момент заключения основного договора, предусматри- вающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государст- венного или муниципального имущества, запретов, установленных ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не означает возможность бесконкурсной передачи, без проведения процедуры торгов, государственного или муниципального имущества в аренду после введения в действие ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в т.ч. посредством заключения дополнительного соглашения к основному договору.

Следовательно, правоотношения, возникшие в связи с перенаймом вслед- ствие заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 № 7228 к дого- вору аренды от 01.11.2007 № 029293-015, подлежали регулированию нормами ст.17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Решением УФАС по Новосибирской области от 21.03.2012г. Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска признан нарушившим ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в действиях по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2010 № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Челюскинцев, 46, являющегося договором, предусматривающим переход прав владения и (или) использования в отношении муниципального имущества, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этого договора, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции вследствие создания преимущества отдельным хозяйствующим субъектам в виде предоставления права аренды муниципального имущества на внеконкурсной основе, без проведения процедуры торгов.

В адрес Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска УФАС по Новосибирской области вынес предписание № 13 от 21.03.2012 о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, в котором установил совершить действия по заключению договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Челюскинцев,46) в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства, в частности, ст. 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Заявитель не был согласен с вынесенным в отношении него решением и предписанием от 21.03.2012 и обратился в суд с настоящим заявлением.

Суд считает требования заявителя не подлежащими удовлетворению и при этом исходит из следующего.

Положения ч. 4 ст. 53 Федерального закона «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к

договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015), устанавливавшей, что до 01.07.2015 г. разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 01.07.2008 г. с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством (при этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015 г.), не могут быть применены к рассматриваемым правоотношениям, поскольку дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 предусматривает переход прав и обязанностей по договору аренды к субъекту, с которым ранее договор аренды не заключался, а не заключение договора аренды на новый срок с первоначальным арендатором (с субъектом, обладающим статусом арендатора по основному договору).

Положения ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015) содержали запрет федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устра-

нению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (являющегося органом местного самоуправления) по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, в нарушение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые создают преимущества отдельным хозяйствующим субъектам в виде предоставления права аренды муниципального имущества на внеконкурсной основе, без проведения процедуры торгов, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, являются нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель считает, что отсутствуют основания полагать, что дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7228 заключено с нарушением антимонопольного законодательства, поскольку зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). До настоящего времени рассматриваемое дополнительное соглашение в судебном порядке никем не оспорено.

Данный довод не состоятелен, поскольку основан на неправильном применении норм материального права и не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Федеральная антимонопольная служба и ее территориальные органы являются уполномоченными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, в т.ч. требований антимонопольного законодательства, предъявляе-

мых к порядку заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (п. 1 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 г. № 331; п. 1 Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утв. Приказом ФАС РФ от 26.01.2011 г. № 30).

На основании п. 3 ч. 1 антимонопольный орган выдает федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, их должностным лицам, за исключением случаев, установленных пунктом 4 настоящей части, обязательные для исполнения предписания, в том числе о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Отсутствие факта оспаривания в судебном порядке зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не исключает возможности осуществления антимонопольным органом функции по контролю за соблюдением требований антимонопольного законодательства, предъявляемых к порядку заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не является подтверждением отсутствия нарушения антимонопольного законодательства.

Федеральная антимонопольная служба и ее территориальные органы в своей деятельности руководствуются Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента РФ и Правительства РФ, международными договорами РФ, Положением о Феде-

ральной антимонопольной службе, Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, правовыми актами Федеральной антимонопольной службы (п. 3 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 г. № 331; п. 2 Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утв. Приказом ФАС РФ от 26.01.2011 г. № 30).

Таким образом, УФАС по Новосибирской области при вынесении оспариваемых актов не вышло за пределы своих полномочий.

Заявитель, ссылаясь на ст. ст. 209, 421 ГК РФ, считает, что требование, изложенное в предписании, ограничивает права департамента по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению.

Данный довод не состоятелен, поскольку основан на неправильном применении норм материального права и не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Из материалов дела усматривается и судом установлено, что действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (являющегося органом местного самоуправления) по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, совершены с нарушением требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», создают преимущества отдельным хозяйствующим субъектам в виде предоставления права аренды муниципального имущества на внеконкурсной основе, без проведения процедуры торгов, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, являются нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, УФАС по Новосибирской области, обязывая Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, совершить

действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно совершить действия по заключению договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46), в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства, в частности ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», не ущемляют его интересы, а обязывают действовать в соответствии с действующим законодательством РФ.

Государственное и муниципальное имущество имеет особый статус, и законодатель не случайно вводит данную норму в ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», подчеркивая тем самым этот факт и закрепляя особый характер передачи государственного и муниципального имущества, требующего проведения конкурса или аукциона.

Толкование закона с позиции заявителя может привести к тому, что государственное или муниципальное имущество можно передавать в аренду, заключая соглашения о перемене лиц в договоре аренды с лицом, без проведения конкурса или аукциона, что противоречит требованиям Закона о конкуренции и не соответствует требованиям данного закона.

Из анализа указанного выше законодательства следует, что к договору аренды государственного и муниципального имущества применяются не только нормы Гражданского кодекса РФ, но и Закона о конкуренции, как специального закона, устанавливающего особые правила аренды указанного имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона «О защите конкуренции» настоящий закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осущест-

вляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный Банк России, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п.1, 3 ст. 22 указанного Закона антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами; предупреждает монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Оценив представленные по делу доказательства, суд пришел к выводу о том, что решение от 21.03.2012г. и предписание № 13 от 21.03.2012 УФАС по Новосибирской области вынесенное в адрес Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска соответствуют требованиям действующего законодательства.

Согласно п.1.1 ч. 1 ст. 333.37 налогового кодекса РФ от уплаты государственной пошлины при обращении в арбитражный суд освобождаются органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым арбитражным судом, в качестве истцом или ответчиков.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 180, 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении заявленных требований Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска отказать.

На решение арбитражного суда может быть подана жалоба в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г.Томск).

Судья

О.В.Чернова