

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 05 июля 2011 года  
В полном объеме решение изготовлено 06 июля 2011 года

Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области в составе:

Председатель Комиссии: - Бутенко И.В., заместитель руководителя -  
начальник отдела контроля монополистической деятельности;

Члены Комиссии -Лосев В.Г., ведущий специалист - эксперт отдела  
контроля органов власти;

- Рылов А.Д., специалист-эксперт отдела контроля органов  
власти,

рассмотрев дело №05-10/109-11, возбужденное в отношении Финансово-хозяйственного управления Администрации Томской области по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Томской области из Контрольной палаты законодательной Думы Томской области поступила информация о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства при возобновлении договоров аренды государственного имущества Томской области на неопределённый срок в порядке ст. 621 ГК РФ. В ходе проверки данного сообщения установлено, что Финансово-хозяйственное управление Администрации Томской области возобновило в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ исполнение договора аренды недвижимого имущества № 08/116 от 22.12.2008 с ЗАО «Сибирское агентство воздушных сообщений» (далее ЗАО «САВС») после окончания действия договора, т. е. фактически заключил новый договор аренды недвижимого имущества без проведения торгов (конкурса, аукциона).

В заседании Комиссии представитель ответчика (Финансово-хозяйственного управления Администрации Томской области (далее ФХУ АТО) в целом признав нарушение пояснил, что по окончании действия рассматриваемого договора аренды с ЗАО «САВС», провести конкурс или аукцион на право заключения договора аренды в отношении указанного в договоре государственного имущества Томской области не представилось возможным в силу объективных причин. По окончании срока действия указанного договора 20.12.2009 в здании Администрации Томской области началось выполнение работ по капитальному ремонту помещений в холле первого этажа. В связи с этим определить предмет конкурса/аукциона не представлялось возможным — индивидуально-определённое место расположения имущества, подлежащего аренде, на тот момент отсутствовало, как впрочем, и не существовало возможности его описания и указания на его технические характеристики. При этом, наличие точки по продаже авиабилетов, в том числе и в кредит, в здании Администрации области продиктовано спецификой деятельности Администрации, выражающейся в необходимости частых командировок сотрудников за пределы Томской области и позволяет оперативно решать вопросы приобретения авиабилетов на любое направление, в том числе оформление проездных документов в кредит. Кроме того, гости администрации, при посещении различных мероприятий, семинаров, конференций и т.п. имеют возможность приобретать авиабилеты для обратного вылета. В связи с этим, договор аренды по истечении срока его действия был возобновлён на неопределённый срок, поскольку арендатор продолжал пользоваться объектом недвижимости при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

В настоящее время, ФХУ АТО совместно с департаментом по управлению государственной собственностью Томской области, проведён аукцион на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 22 площадью 5,18 кв.м. (фойе первого этажа здания Администрации) для осуществления продажи авиабилетов на все направления с возможностью продажи авиабилетов в кредит (представлен Протокол заседания комиссии по подведению итогов приёма заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды областного государственного имущества,

закрепленного на праве оперативного управления за ФХУ АТО от 28.06.2011).

Представитель ФХУ АТО просит при вынесении решения по делу принять во внимание тот факт, что в действиях должностных лиц ФХУ АТО отсутствовал умысел на нарушение антимонопольного законодательства, ограничение конкуренции, причинение своими действиями вреда общественным отношениям, а наличие объективных причин не позволило ФХУ АТО соблюсти порядок, определённый Федеральным законом «О защите конкуренции» и учесть что в настоящий момент ФХУ АТО устранены нарушения в части предоставления в аренду государственного имущества Томской области.

Представитель заинтересованного лица (Департамента по управлению государственной собственностью Томской области) пояснил, что не усматривает в данном случае нарушения ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» и не считает необходимым согласование представителем собственника возобновления договора аренды недвижимого имущества в соответствии с п. 2 ст. 621, т.к. согласие на заключение договора на указанное имущество собственником уже выдавалось.

Представитель заинтересованного лица ЗАО «САВС» пояснил, что продление договора аренды на неопределённый срок соответствует закону, принципу добросовестности и деловой этики гражданских правоотношений.

Вступление в силу Федерального закона от 30.06.2008 № 108-ФЗ не отменяет и не изменяет положения статьи 621 ГК РФ в отношении Договора аренды, действующего на неопределённый срок.

Таким образом, доводы Управления ФАС России по Томской области о нарушении антимонопольного законодательства, выразившегося в возобновлении в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ исполнения Договора аренды после окончания его действия, являются необоснованными и на этом основании просит дело № 05-10/109-11 прекратить.

Из материалов дела следует, что ФХУ АТО возобновило исполнение договора аренды недвижимого имущества № 08/116 от 22.12.2008 с ЗАО «САВС» в отношении имущества, находящегося у него в оперативном управлении, после окончания действия договора без проведения открытого конкурса, аукциона.

Действие указанного договора аренды возобновлено в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ на неопределённый срок, что по существу является заключением нового договора, в результате чего у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с ч. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами

(императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» 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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В ч. 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 17.1, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества находящегося в оперативном управлении.

Следовательно, ФХУ АТО на основании ч. 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» и в порядке, установленном ч. 1 указанной статьи, должно проводить конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды.

На момент заключения договора (22.12.2008) действовали правовые нормы ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» согласно которых, 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, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Таким образом ФХУ АТО, возобновив в соответствии с положениями п. 2 ст. 621 ГК РФ исполнение договора аренды недвижимого имущества (находящегося у него в оперативном управлении) № 08/116 от 22.12.2008 ЗАО «САВС» после окончания действия договора, а фактически заключив новый

договор без проведения конкурса или аукциона, нарушило ч.1, 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Выводы Комиссии Томского УФАС России подтверждаются позицией Пленума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 28.12.2010 № 9143/10, применительно к срочным договорам, срок действия которых истёк после вступления в силу статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», положения ст. 621 ГК РФ не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определённый круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечает целям Закона «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела установлены основания для прекращения дела предусмотренные п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона «О защите конкуренции» в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства т. к. ФХУ АТО предоставлены доказательства (протокол заседания комиссии по подведению итогов приёма заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды областного государственного имущества, закреплённого на праве оперативного управления за ФХУ АТО от 28.06.2011) добровольного устранения нарушения.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать, что Финансово-хозяйственное управление Администрации Томской области допустило нарушение ч. 1, ч. 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции», возобновив исполнение в соответствии с положениями п. 2 ст. 621 ГК РФ договора аренды недвижимого имущества (находящегося у него в оперативном управлении) № 08/116 от 22.12.2008 ЗАО «САВС» после окончания действия договора, а фактически заключив новый договор, без проведения конкурса или аукциона

2. Дело № 05-10/109-11 о нарушении антимонопольного законодательства, прекратить по основаниям предусмотренным п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы должностному лицу, уполномоченному возбуждать дела об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии И.В. Бутенко

Члены комиссии

В.Г. Лосев

А.Д. Рылов

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его вынесения в суд или в арбитражный суд.

*Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.*