

## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

634050 пр. Кирова д. 10, г. Томск, тел. (3822)284083, факс (3822)284077,  
<http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: [tomsk.info@arbitr.ru](mailto:tomsk.info@arbitr.ru)

**Именем Российской Федерации**

### **Р Е Ш Е Н И Е**

**г. Томск**

**Дело № А67-2018/2012**

«13» июня 2012 г.

Резолютивная часть решения объявлена 09.06.2012. Решение в полном объеме  
изготовлено

13.06.2012.

Арбитражный суд Томской области в составе:

судьи Идрисовой С.З.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Астаповой Н.С.,

рассмотрев в судебном заседании дело

по жалобе Департамента по управлению государственной собственностью

Томской области

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области

третье лицо – общество с ограниченной ответственностью «Магистраль»

о признании недействительным решения от 07.12.2011 по делу № 05-10-188/11,

при участии в заседании:

от Департамента по управлению государственной собственностью Томской  
области –

Краснятова Александра Юрьевича по доверенности от 12.01.2012,

от Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области –

Лосева

Виталия Григорьевича по доверенности от 12.01.2012,

от общества с ограниченной ответственностью «Магистраль» - не явился

(извещен),2

#### **Установил:**

Департамент по управлению государственной собственностью Томской  
области (далее по тексту – департамент, заявитель) обратился в Арбитражный  
суд Томской области с жалобой о признании недействительным решения  
комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области  
(далее по тексту - комиссия) от 07.12.2011 по делу № 05-10-188/11.

Определением Арбитражного суда Томской области от 13.03.2012 к участию в  
деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на  
предмет спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью  
«Магистраль» (далее по тексту – ООО «Магистраль», третье лицо). Требование  
заявителя мотивировано тем, фактические обстоятельства не оспаривает, однако  
не может согласиться с выводами комиссии о заключении департаментом  
нового договора аренды без проведения торгов на право аренды указанного  
имущества и наличии в его действиях признаков антимонопольного  
правонарушения, поскольку все условия договора, кроме цены, определены  
арендодателем заранее и объявлены в установленном  
порядке потенциальным арендаторам, а цена договора определялась по  
результатам торгов, в которых приняли участие все потенциальные арендаторы, и  
эти условия оставались неизменными до момента расторжения договора по

требованию арендодателя, то есть никакого нового договора, действующего на новых условиях, департамент не заключал. Кроме того, имущество, переданное в аренду, являлось неотъемлемой составляющей производственной линии, эксплуатация которой отдельно от других составляющих фактически невозможна. Имущество арендовано фактическим владельцем производственной линии в целях сохранения непрерывности технологического процесса. Других лиц, желавших арендовать указанное имущество, не имелось. Комиссией не исследованы иные обстоятельства, имеющие значение для принятия правильного решения по делу, в частности, не установлен правовой статус арендатора. Таким образом, оспариваемое решение не соответствует требованиям действующего законодательства, нарушает права и законные интересы департамента, в связи с чем является недействительным и подлежит отмене. Судебная практика, на которую ссылается Управление Федеральной антимонопольной службы по Томской области, в данном случае не применима. Управление Федеральной антимонопольной службы по Томской области возражает против удовлетворения заявленного департаментом требования. В обоснование ссылается на то, что департамент возобновил в соответствии нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) исполнение договора аренды недвижимого имущества от 02.07.2009 №09/080 с ООО «Магистраль» после окончания действия договора 30.06.2010, то есть фактически заключил новый договор аренды без проведения конкурса или аукциона. Положения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции) введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц, поэтому применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу указанного закона истек, положения норм ГК РФ не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Таким образом, департаментом фактически заключен новый договор без проведения конкурса или аукциона, что является нарушением требований Закона о защите конкуренции. По мнению Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области, к доводам заявителя о том, что имущество, переданное в аренду, являлось составляющей частью производственной линии, эксплуатация которой отдельно от других составляющих фактически невозможна и другие лица, желающие арендовать данное имущество, отсутствовали, следует относиться критически, так как рассматриваемый договор аренды от 02.07.2009 №09/080 заключен с ООО «Магистраль» по результатам торгов и последующий договор аренды этого же имущества №11/13 от 12.05.2011 с ООО «ДомСтрой» заключен также по результатам аукциона, но с другим хозяйствующим субъектом. Также следует критически отнестись к доводам заявителя о том, что комиссией не исследованы иные обстоятельства, имеющие значение для принятия правильного решения по делу, поскольку договор заключен после 01.07.2008 и согласно положений части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции правовой статус арендатора в рассматриваемом случае значения не имеет. В обоснование своей позиции ссылается на судебную практику. Третье лицо считает требование заявителя подлежащим удовлетворению. Ссылается на то, что договор аренды недвижимого имущества от 02.07.2009 №09/080 возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок. Недвижимое имущество, переданное в аренду ООО «Магистраль», являлось неотъемлемой частью единой технологической линии, эксплуатация которой отдельно от других элементов невозможна. Надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного разбирательства третье лицо, в судебное заседание

явку представителей не обеспечило. В материалах дела имеется ходатайство третьего лица о рассмотрении дела в его отсутствие. В соответствии с частью 1 статьи 197 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ) дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, в том числе судебных приставов - исполнителей, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными в настоящей главе. Учитывая отсутствие возражений представителей департамента, Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области, на основании части 5 статьи 156, части 2 статьи 200 АПК РФ дело рассматривается в отсутствие представителей третьего лица. В судебном заседании представитель департамента Краснятов А.Ю. поддержал заявленное требование по основаниям, изложенным в жалобе, возражениях, дополнениях к возражениям. Представитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области Лосев В.Г. в судебном заседании требование заявителя не признал по основаниям, изложенным в отзыве. Исследовав материалы дела, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения заявленного департаментом требования на основании следующего. Как следует из материалов дела, 02.07.2009 между департаментом по управлению государственной собственностью Томской области (арендодатель) и ООО «Магистраль» (арендатор) заключен договор № 09/080 аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью Томской области, а именно: сооружение - полигон, расположенное на земельном участке с асфальто - бетонным покрытием, площадью 6560,4 кв.м, с установленными на нем 2-мя пропарочными камерами, размером 28 м x 22 м и 30 м x 22 м, изготовленных из монолитного бетона и подкрановыми путями, по адресу: г.Томск, ул. Угрюмова Александра, 1, стр. 7 для осуществления производственной деятельности. Срок действия договора установлен пунктом 3.1 договора - до 30 июня 2010 года. Указанное имущество передано арендатору по акту приема-передачи от 02.07.2009.5

25.03.2011 департамент письмом № 36/24-1269 уведомил ООО «Магистраль» об отказе с 01.05.2011 от исполнения договора аренды от 02.07.2009 № 09/080. Соглашение о расторжении договора подписано 29.04.2011.

12.05.2011 департаментом заключен договор аренды № 11/13 в отношении данного имущества с ООО «ДомСтрой» по результатам аукциона. 23.11.2011 комиссия, рассмотрев дело № 05-10/188-11, вынесла решение, согласно которому 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 неопределенный срок в порядке статьи 621 ГК РФ. Департамент возобновил исполнение договора аренды недвижимого имущества от 02.07.2009 № 09/080 с ООО «Магистраль» в отношении имущества, находящегося в государственной собственности Томской области, после окончания действия договора без

проведения открытого конкурса, аукциона. Действие указанного договора аренды возобновлено в соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ на неопределенный срок, что по существу является заключением нового договора, в результате чего у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам (императивным нормам), установленным законом и иными правовыми актами, действующим на момент их возникновения. Таким образом, департамент, возобновив в соответствии с положениями пункта 2 статьи 621 ГК РФ исполнение договора аренды недвижимого имущества от 02.07.2009 № 09/080 с ООО «Магистраль» после окончания действия договора, а фактически заключив новый договор без проведения конкурса или аукциона, нарушил требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Выводы Комиссии подтверждаются позицией Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28.12.2010 № 9143/10, применительно к срочным договорам, срок действия которых истек после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, положения статьи 621 ГК РФ не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечает целям закона о защите конкуренции. Принимая во внимание, что договор от 02.07.2009 № 09/080 добровольно расторгнут 29.04.2011, в отношении рассматриваемого имущества по результатам аукциона заключен новый договор аренды от 12.05.2011 №11/13, имеются основания для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, предусмотренные пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции. По результатам рассмотрения дела № 05-10/188-11 комиссией принято решение о признании департамента допустившим нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции путем заключения договора аренды недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Томской области, с ООО «Магистраль», без проведения конкурса или аукциона (пункт 1); дело № 05-10/188-11 о нарушении антимонопольного законодательства прекращено на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства (пункт 2). Полагая, что указанное решение вынесено комиссией необоснованно и незаконно, департамент обратился в арбитражный суд с заявленным требованием. Граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 1 статьи 198 АПК РФ). Согласно части 4 статьи 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. Для признания недействительным ненормативного правового акта необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение данным актом прав и законных интересов заявителя. На основании пункта 1 статьи 610, статьи 689 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Согласно пункту 2 статьи 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. По смыслу статьи 621 ГК РФ заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора, о чем разъяснено в пункте 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующим на момент их возникновения. Исходя из правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 10 информационного письма от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», фактически при продлении срока действия договора аренды начинает действовать новый договор аренды, условия которого идентичны условиям окончившегося договора. Аналогичная позиция изложена в пункте 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а именно, что договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Возобновив исполнение договора аренды от 02.07.2009 № 09/080 после окончания срока действия указанного договора 30.06.2010, фактически заявитель заключил с ООО «Магистраль» новый договор аренды недвижимого имущества на прежних условиях.<sup>8</sup>

Законом о защите конкуренции устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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. Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита

конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (статья 1). Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия). В соответствии со статьей 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 таких договоров (часть 1). Таким образом, в данном случае Закон о защите конкуренции исключает возможность заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения процедуры торгов. Согласно пункту 3 статьи 19 и пункту 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции могут предоставляться на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организации только с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме. Причем органы публичной власти, в том числе органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции этих органов или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом. Из материалов дела следует, что срок действия договора аренды от 02.07.2009 № 09/080 истек 30.06.2010, то есть в период, когда действовали положения статей 17.1, 19, 20 Закона о защите конкуренции, и данные правоотношения подлежали урегулированию указанными нормами. Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.12.2010 № 9143 указано, что упомянутые положения Закона о защите конкуренции введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Поэтому применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу норм Закона о защите конкуренции истек, положения статьи 621 ГК РФ не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям Закона о защите конкуренции. В силу того, что законных оснований для применения части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, дающих исключительную возможность заключения на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов и аукционов, в данном случае не имелось, возобновление спорного договора на

новый срок должно было совершаться только по результатам проведения конкурса или аукциона. Таким образом, из анализа, изложенного следует, что на дату возобновления (заключения нового) договора аренды после 30.06.2010 подлежали применению положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. При этом, доказательств обратного в материалы дела заявителем не представлено. В связи с изложенным, доводы департамента о том, что новых договоров не заключалось, сделок по продлению заключенных договоров не совершалось; имущество находилось у арендатора на основании договора, ранее заключенного с соблюдением требований действующего законодательства, и сохраняющего свое действие после истечения его срока в силу прямого указания закона в порядке статьи 621 ГК РФ, судом отклоняются как необоснованные и документально не подтвержденные. Ссылки представителя департамента в обоснование своей позиции на статью 621 ГК РФ арбитражным судом отклоняются в связи со следующим. В соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором. Закон о защите конкуренции, в том числе статья 17.1, предусматривает иной порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно в данном случае - по результатам торгов. При этом статья 621 ГК РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество, то есть положения статьи 621 ГК РФ не являются исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и, следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов. Возобновление указанного договора аренды недвижимого имущества без проведения конкурса, аукциона, необоснованно обеспечило ООО «Магистраль» по сравнению с другими субъектами преимущественные условия в получении муниципального имущества и воспрепятствовало доступу к нему неопределенного круга потенциально заинтересованных лиц. Довод департамента о том, что имущество, переданное в аренду, являлось составляющей частью производственной линии, эксплуатация которого отдельно от других составляющих фактически невозможна и других лиц, желающих арендовать данное имущество, не имелось, судом отклоняется, поскольку договор аренды от 02.07.2009 № 09/080 с ООО «Магистраль» заключен по результатам проведения торгов, в последующем предоставлен в аренду другому лицу, что свидетельствует о наличии иных желающих арендовать указанное имущество. Доказательств в обоснование довода об отсутствии иных лиц, желающих арендовать указанное имущество, заявителем не представлено. Правовое значение того факта, что имущество, переданное в аренду, являлось составляющей частью производственной линии, эксплуатация которого отдельно от других составляющих фактически невозможна, заявителем не указаны, а также надлежащие доказательства в обоснование заявленного довода заявителем не представлены. Таким образом, допустив использование имущества, переданного по договору от 02.07.2009 ООО «Магистраль» с истечением срока действия договора, установленного пунктом 1.3 договора (до 30.06.2010), департамент фактически согласовал передачу в аренду недвижимого имущества конкретному лицу (ООО «Магистраль»), у которого отсутствуют предусмотренные

законодателем основания для получения указанного имущества на бесконкурсной основе, что приводит к предоставлению арендатору – ООО «Магистраль» преимущества перед другими субъектами, а, следовательно, приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Тем самым, департамент нарушил положения, установленные частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Поскольку договор аренды заключен после 01.07.2008 (вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции), то правовой статус арендатора согласно части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции в рассматриваемом случае не имеет значение. Исследовав имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьей 162 АПК РФ и оценивая их во взаимосвязи и в совокупности с учетом положений статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к выводу о том, что при рассмотрении дела указанные в оспариваемом решении факты о нарушении департаментом части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции путем заключения договора аренды недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Томской области, с ООО «Магистраль» без проведения публичных процедур, находят подтверждение, неправомочность принятого решения заявителем документально не обоснована. Нарушение оспариваемым решением нарушены прав департамента или его законных интересов не доказано. С учетом изложенного, наличие оснований для признания незаконным решения по делу № 05-10/188-11, как несоответствующего требованиям ГК РФ и Закона о защите конкуренции, не подтверждено, в связи с чем оснований для признания незаконным оспариваемого решения, не усматривается. Позиция арбитражного суда согласуется с судебной практикой (Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.02.2012 по делу № А57-7551/2011, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-170, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд 12

**Решил:**

в удовлетворении требования Департамента по управлению государственной собственностью Томской области о признании недействительным решения Комиссии по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области от 07.12.2011 по делу № 05-10-188/11, проверенного на соответствие Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», отказать. Решение суда может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья  
Идрисова С.З.