

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 19 марта 2012 г. г.
Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 21 марта 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н.П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Сидельников М.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 12 от 01.03.2012 г. по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (ул. Красный проспект, 50, г. Новосибирск, 630091) ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

заявитель: ООО «Урало-Сибирский центр независимой экспертизы» (заявитель о времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства извещен надлежащим образом, представитель заявителя на заседание Комиссии не явился);

ответчик: Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, представитель по доверенности «...», представитель по доверенности «...»;

заинтересованные лица: ООО «Городская сеть «МАРКЕТ», представитель по доверенности «...»,

ООО «Капитал», представитель по доверенности «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение ООО «Урало-Сибирский центр независимой экспертизы» (вх. № 648 от 30.01.2012 г.), указывающее на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

Заявитель сообщил о случаях предоставления помещений, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов. Комитетом по управлению

имуществом г. Новосибирска (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) (арендодателем), УЖХ Кировского района г. Новосибирска (балансодержателем) и ТОО «Гастроном» (арендатором) заключен договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, на срок с 12.01.1994 г. по 12.01.2009 г. Дополнительным соглашением от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 в связи с реорганизацией ТОО «Гастроном» произведена замена арендатора (ТОО «Гастроном») на ООО «Новосибирск-Торг».

Дополнительным соглашением от 01.02.2009 г. № 6494 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 произведена замена арендатора (ООО «Новосибирск-Торг») на ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (юридическое лицо, не имевшее ранее прав на арендуемое помещение), а также из договора от 06.12.1994 г. № 169/3 исключен п. 1.8, регулирующий срок договора. Дополнительным соглашением от 15.06.2009 г. № 6818 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 произведено фиксирование ставки арендной платы и предоставление рассрочки в погашении задолженности по арендной плате.

Дополнительным соглашением от 01.02.2010 г. № 7220 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 произведена замена арендатора (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») на ООО «Капитал» (юридическое лицо, также ранее не имевшее прав на арендуемое помещение). Дополнительным соглашением от 01.04.2010 г. № 7328 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 произведено фиксирование ставки арендной платы и предоставление рассрочки в погашении задолженности по арендной плате.

Заявитель полагает, что указанные действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по продлению срока действия договора от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, и заключению дополнительных соглашений к данному договору о замене арендаторов нарушают нормы антимонопольного законодательства на основании следующего.

1. ООО «Новосибирск-Торг» не имело права на замену лица в обязательстве (уступку прав и перевод долга) на новое лицо – ООО «Городская сеть «МАРКЕТ».

Дополнительное соглашение о замене арендатора является соглашением об уступке прав требования и переводе долга по договору аренды. Глава 24 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность заключения сделки о перемене лица в обязательстве исключительно в рамках закона.

На момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 о замене арендатора (ООО «Новосибирск-Торг») на ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» действовали ограничения по распоряжению муниципальным имуществом, установленные ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», следовательно, сделки по уступке прав требования и переводу долга противоречат закону, в силу чего являются ничтожными.

В соответствии со 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.

Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, что действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Поскольку ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает специальные нормы относительно порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, сделки по уступке прав требования и переводу долга противоречат закону, в силу чего являются ничтожными.

Кроме того, в рассматриваемом случае указанные дополнительные соглашения являются притворными сделками, имеющими своей целью прикрыть сделки по заключению новых договоров аренды. В соответствии с п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса РФ притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Согласно ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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.

Таким образом, на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 подлежали применению положения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», введенной в действие с 02.07.2008 г.

В случае, если ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» не удовлетворяло критериям субъектов малого и среднего предпринимательства, и не было получено согласие антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции в виде заключения договора аренды с субъектом малого и среднего предпринимательства, можно сделать вывод о том, что действия (бездействие) Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по непроведению конкурса на право заключения договора аренды с новым арендатором нарушают нормы антимонопольного законодательства. Волеизъявление Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска на смену арендатора муниципального имущества могло быть реализовано только путем проведения торгов на право заключения договора аренды, в силу чего действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 незаконны.

2. В случае, если ООО «Новосибирск-Торг» имело статус субъекта малого и среднего предпринимательства, предельный срок первоначального договора аренды истек 01.07.2010 г., следовательно, ООО «Капитал» занимает арендуемое помещение незаконно.

Первоначальный договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключен на срок с 12.01.1994 г. по 12.01.2009 г.

По общему правилу, продублированному в п. 5.5 договора от 06.12.1994 г. № 169/3, 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 (ст. 610, п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ).

При этом, законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с действовавшей на момент окончания срока действия договора от 06.12.1994 г. № 169/3 (12.01.2009 г.) редакцией ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 г. с субъектами малого и среднего предпринимательства на срок не более чем до 01.07.2010 г.

В рассматриваемом случае, даже если бы ООО «Новосибирск-Торг» обладало статусом субъекта малого или среднего предпринимательства на дату заключения (возобновления) договора на неопределенный срок, действие договора от 06.12.1994 г. № 169/3 должно было прекратиться 01.07.2010 г. Между тем, согласно дополнительному соглашению от 01.02.2010 г. № 7220 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 новым арендатором стало ООО «Капитал», которое и в настоящее время продолжает пользоваться арендуемым помещением по истечении предельного срока.

3. У ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» отсутствовало законное право пользования муниципальным имуществом, а также распоряжения им.

Дополнительным соглашением от 01.02.2010 г. № 7220 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 произведена замена арендатора (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») на ООО «Капитал». В силу того, что ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» пользовалось муниципальным имуществом с 01.02.2009 г. незаконно, у него отсутствовало право на заключение сделки о перемене лица в обязательстве, поскольку это противоречит положениям главы 24 Гражданского кодекса РФ.

Следовательно, ООО «Капитал» с 01.02.2010 г. занимает помещения, находящиеся в муниципальной собственности, незаконно.

4. Все дополнительные соглашения к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 являются незаконными, т.к. заключены без участия балансодержателя.

Договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключался собственником муниципального имущества с участием УЖХ Кировского района г. Новосибирска,

изъятия у УЖХ Кировского района г. Новосибирска арендуемого помещения в установленном порядке не производилось.

Кроме того, дополнительные соглашения к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 о замене арендаторов являются соглашениями об уступке прав требования и переводе долга по договору аренды. В силу ст. 391 Гражданского кодекса РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора, в рассматриваемом случае – УЖХ Кировского района г. Новосибирска, которое является получателем арендной платы по договору от 06.12.1994 г. № 169/3. В дополнительных соглашениях к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 без согласия УЖХ Кировского района г. Новосибирска были также изменены размер и порядок перечисления арендной платы, установлено, что получателем денежных средств является арендодатель (Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), а не балансодержатель (УЖХ Кировского района г. Новосибирска), как было указано ранее в договоре от 06.12.1994 г. № 169/3.

Следовательно, заключение дополнительных соглашений к договору от 06.12.1994 г. № 169/3 без участия балансодержателя (УЖХ Кировского района г. Новосибирска) является неправомерным.

На основании вышеизложенного, ООО «Урало-Сибирский центр независимой экспертизы» считает действия Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска ограничивающими предпринимательскую деятельность, просит провести проверку деятельности Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска на предмет выявления нарушений антимонопольного законодательства.

ООО «Урало-Сибирский центр независимой экспертизы» в качестве приложений к обращению представило надлежащим образом заверенные копии следующих документов: договора от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197; дополнительного соглашения от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3; дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3; дополнительного соглашения от 15.06.2009 г. № 6818 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3; дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3; дополнительного соглашения от 01.04.2010 г. № 7328 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3.

На запрос Новосибирского УФАС России (№ 05-601 от 01.02.2012 г.) Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска представил надлежащим образом заверенные копии следующих документов (исх. № 31-3315 от 13.02.2012 г., вх. № 1178 от 16.02.2012 г.): договора от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197; дополнительного соглашения от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3; договора аренды недвижимого имущества муниципальной казны, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Станиславского, 2, от 23.12.2009 г. № 034088-050; договора аренды объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 46, от 01.11.2007 г. № 029293-015; дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6518 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015; дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7228 к договору аренды от 01.11.2007 г. № 029293-015.

Анализ содержания поступившего обращения, представленных документов и сведений позволил установить следующее.

Договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключен между арендодателем (Комитетом по управлению имуществом г. Новосибирска (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска)), балансодержателем (УЖХ Кировского района г. Новосибирска) и арендатором (ТОО «Гастроном», реорганизованное впоследствии в ООО «Новосибирск-Торг» (дополнительное соглашение от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3)). Срок аренды определяется с 12.01.1994 г. по 12.01.2009 г. (п. 1.8 договора от 06.12.1994 г. № 169/3).

Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») 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 06.12.1994 г. № 169/3. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора – с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 надлежит считать ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (п. 4 дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3). Кроме того, дополнительным соглашением от 01.02.2009 г. № 6494 из договора аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 исключен п. 1.8, определявший срок аренды.

Дополнительным соглашением от 15.06.2009 г. № 6818 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключенным между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) и арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»)), произведена фиксация ставки арендной платы, предоставлена рассрочка по погашению задолженности по арендной плате и пени.

Дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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 06.12.1994 г. № 169/3. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора – с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 надлежит считать ООО «Капитал» (п. 4 дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3).

Дополнительным соглашением от 01.04.2010 г. № 7328 к договору аренды от

06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключенным между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) и арендатором (ООО «Капитал»), произведена фиксация ставки арендной платы, предоставлена рассрочка по погашению задолженности по арендной плате и пени.

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 08.11.2008 г. № 195-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») и новым арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»), 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 бюджетными учреждениями), только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением: 1) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу; 2) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения; 3) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации; 4) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») и новым арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»), дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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 указанных дополнительных соглашений. При этом, ни под одно из исключений, 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 08.11.2008 г. № 195-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3; в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3), рассматриваемые правоотношения не подпадают.

Заключение дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3, дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 привело к получению новыми арендаторами (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ», ООО «Капитал») преимущества перед другими хозяйствующими субъектами в виде предоставления права аренды муниципального имущества 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 переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, каковыми являются дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3, дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3. Отсутствие на момент заключения основного договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного 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 (см. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.10.2009 г. по делу № А74-1158/2009; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.07.2010 г. по делу № А26-6976/2009; Постановление ФАС Московского округа от 14.12.2010 г. № КГ-А40/15933-10 по делу № А40-34911/10-144-150; Постановление ФАС Московского округа от 23.12.2010 г. № КГ-А40/16251-10 по делу № А40-22001/10-92-95; Постановление ФАС Московского округа от 26.01.2011 г. № КГ-А40/17524-10 по делу № А40-24746/10-145-139; Постановление ФАС Московского округа от 05.05.2011 г. № КГ-А40/3973-11 по делу № А40-34914/10-145-176; Постановление ФАС Московского округа от 09.08.2011 г. № КГ-А40/7311-11 по делу № А40-97096/10-34-856; Постановление ФАС Московского округа от 17.10.2011 г. по делу № А40-113051/10-113-994; Постановление ФАС Московского округа от 12.01.2012 г. по делу № А40-29615/11-28-258).

Следовательно, правоотношения, возникшие в связи с перенаймом вследствие заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3, дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3, подлежали регулированию нормами ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положения ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 08.11.2008 г. № 195-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3), устанавливавшей, что до 01.07.2010 г. разрешается заключение на новый срок без проведения торгов 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 и 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 этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2010 г.), не могут быть применены к рассматриваемым правоотношениям, поскольку дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 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. 4 ст. 53 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3), 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 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) (см. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.10.2009 г. по делу № А28-3216/2009; Постановление ФАС Московского округа от 22.10.2010 г. № КГ-А40/11118-10 по делу № А40-13048/10-17-101; Постановление ФАС Московского округа от 07.12.2010 г. № КГ-А40/13767-10 по делу № А40-20058\10-72-54; Постановление ФАС Московского округа от 26.01.2011 г. № КГ-А40/17524-10 по делу № А40-24746/10-145-139; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.05.2011 г. № Ф03-1350/2011 г. по делу № А51-12015/2010; Постановление ФАС Уральского округа от 12.05.2011 г. № Ф09-2265/11-С1 по делу № А76-17396/2010-4-497; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.05.2011 г. по делу № А32-19364/2010; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.05.2011 г. по делу № А45-16649/2010; Постановление ФАС Московского округа от 06.09.2011 г. по делу № А40-141454/10-119-936).

В соответствии с п.1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором. Перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора (п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса РФ).

Договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключен между арендодателем (Комитетом по управлению имуществом г. Новосибирска (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска)), балансодержателем (УЖК Кировского района г. Новосибирска) и арендатором (ТОО «Гастроном», реорганизованное впоследствии в ООО «Новосибирск-Торг» (дополнительное соглашение от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3)).

Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») и новым арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»).

Дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») и новым арендатором (ООО «Капитал»).

Указанные дополнительные соглашения заключены без участия одной из сторон основного договора – балансодержателя (УЖХ Кировского района г. Новосибирска), не дававшего своего согласия на перевод долга. Следовательно, заключение дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») и новым арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»), дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») и новым арендатором (ООО «Капитал»), без участия одной из сторон основного договора (договора от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197) – балансодержателя (УЖХ Кировского района г. Новосибирска) противоречит положениям гражданского законодательства, устанавливающим требования к порядку изменения договора, перевода долга.

Таким образом, заключение Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (арендодателем), ООО «Новосибирск-Торг» (арендатором) и ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (новым арендатором) дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключение Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (арендодателем), ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (арендатором) и ООО «Капитал» (новым арендатором) дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, являющихся договорами, предусматривающими

переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, содержит признаки нарушения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. Федерального закона от 08.11.2008 г. № 195-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3; в ред. Федерального закона от 17.07.2009 г. № 173-ФЗ, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3) содержали запрет федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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, устранению 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 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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, содержат признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при дальнейшем нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения, что исключает возможность возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства по факту заключения Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (арендодателем), ООО «Новосибирск-Торг» (арендатором) и ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (новым арендатором) дополнительного соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 1 ч. 8 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС

России возбудило в отношении Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в действиях по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, являющегося договором, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования 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.

По существу дела Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска представил следующие объяснения.

По дополнительному соглашению от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, произошла уступка прав арендатора от ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» к ООО «Капитал», которая не влияет на срок аренды и не влечет за собой его продление или прекращение. Отсутствие такого дополнительного соглашения не привело бы к созданию условий для конкуренции, поскольку арендатором по договору являлось бы ООО «Городская сеть «МАРКЕТ».

При таких обстоятельствах отсутствуют основания полагать, что дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 заключено с нарушением ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска просит прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании ч. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На заседании Комиссии представитель Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска поддержал доводы, изложенные в объяснениях по существу дела, а также сообщил следующее.

Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, не принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления какому-либо хозяйствующему субъекту, находится на ответственном хранении у МУП «ЦМИ».

По дополнительному соглашению от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, права владения и пользования в отношении указанного муниципального имущества перешли от одного хозяйствующего субъекта (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ») к другому хозяйствующему субъекту (ООО «Капитал»).

Требования ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» распространяются на случаи заключения основных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, а не дополнительных соглашений к данным договорам. В целях подтверждения заявленной позиции представитель Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска заявил ходатайство о приобщении к материалам дела Постановления ФАС Западно - Сибирского округа от 04.05.2010 г. по делу № А45-15771/2009 в качестве материала судебной практики, указывающего на правомерность заключения соглашений о замене арендатора без проведения процедуры торгов.

Представитель Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска также заявил, что Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска назначен аукцион на право заключения договора аренды объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, на 13.04.2012 г.

На заседании Комиссии представитель ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» поддержал доводы, заявленные Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

На заседании Комиссии представитель ООО «Капитал» поддержал доводы, заявленные Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Договор от 06.12.1994 г. № 169/3 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключен между арендодателем (Комитетом по управлению имуществом г. Новосибирска (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска)), балансодержателем (УЖХ Кировского района г. Новосибирска) и арендатором (ТОО «Гастроном», реорганизованное впоследствии в ООО «Новосибирск-Торг» (дополнительное соглашение от 28.07.2006 г. № 5285 к договору от 06.12.1994 г. № 169/3)). Срок аренды определяется с 12.01.1994 г. по 12.01.2009 г. (п. 1.8 договора от 06.12.1994 г. № 169/3).

Дополнительное соглашение от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключено между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска), арендатором (ООО «Новосибирск-Торг») 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 06.12.1994 г. № 169/3. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора – с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 надлежит считать ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (п. 4 дополнительного

соглашения от 01.02.2009 г. № 6494 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3). Кроме того, дополнительным соглашением от 01.02.2009 г. № 6494 из договора аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 исключен п. 1.8, определявший срок аренды.

Дополнительным соглашением от 15.06.2009 г. № 6818 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключенным между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) и арендатором (ООО «Городская сеть «МАРКЕТ»»), произведена фиксация ставки арендной платы, предоставлена рассрочка по погашению задолженности по арендной плате и пени.

Дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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 06.12.1994 г. № 169/3. С момента подписания указанного дополнительного соглашения (при наличии регистрации основного договора – с момента регистрации соглашения) арендатором по договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 надлежит считать ООО «Капитал» (п. 4 дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3).

Дополнительным соглашением от 01.04.2010 г. № 7328 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, заключенным между арендодателем (Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска) и арендатором (ООО «Капитал»), произведена фиксация ставки арендной платы, предоставлена рассрочка по погашению задолженности по арендной плате и пени.

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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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 исключений, 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3), рассматриваемые правоотношения не подпадают.

Заключение дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 привело к получению новым арендатором (ООО «Капитал») преимущества перед другими хозяйствующими субъектами в виде предоставления права аренды муниципального имущества 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 переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, каковым является дополнительное соглашение от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3. Отсутствие на момент заключения основного договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного 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 (см. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.10.2009 г. по делу № А74-1158/2009; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.07.2010 г. по делу № А26-6976/2009; Постановление ФАС Московского округа от 14.12.2010 г. № КГ-А40/15933-10 по делу № А40-34911/10-144-150; Постановление ФАС Московского округа от 23.12.2010 г. № КГ-А40/16251-10 по делу № А40-22001/10-92-95; Постановление ФАС Московского округа от 26.01.2011 г. № КГ-А40/17524-10 по делу № А40-24746/10-145-139; Постановление ФАС Московского округа от 05.05.2011 г. № КГ-А40/3973-11 по делу № А40-34914/10-145-176; Постановление ФАС Московского округа от 09.08.2011 г. № КГ-А40/7311-11 по делу № А40-97096/10-34-856; Постановление ФАС Московского округа от 17.10.2011 г. по делу № А40-113051/10-113-994; Постановление ФАС Московского округа от 12.01.2012 г. по делу № А40-29615/11-28-258).

Следовательно, правоотношения, возникшие в связи с перенаймом вследствие заключения дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3, подлежали регулированию нормами ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Указание представителя Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска на распространение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» исключительно на случаи заключения основных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, а не дополнительных соглашений к данным договорам, является необоснованным, поскольку согласно п. 1 ст. 420 Гражданского кодекса РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, следовательно, дополнительные соглашения о замене арендаторов государственного или муниципального имущества к основным договорам являются договорами, предусматривающими переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, что подтверждают указанные выше материалы судебной практики.

Ссылка представителя Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска на Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 04.05.2010 г. по делу № А45-15771/2009 в качестве материала судебной практики, указывающего на правомерность заключения соглашений о замене арендатора без проведения процедуры торгов, не может быть принята во внимание, ввиду вынесения указанного решения на основании устаревшего законодательства (Постановления Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685), не учитывающего требований действующего антимонопольного законодательства (ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), входящего в противоречие с материалами судебной практики, основанной на действующем антимонопольном законодательстве.

Положения ч. 4 ст. 53 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3), 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 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) (см. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.10.2009 г. по делу № А28-3216/2009; Постановление ФАС Московского округа от 22.10.2010 г. № КГ-А40/11118-10 по делу № А40-13048/10-17-101; Постановление ФАС Московского округа от 07.12.2010 г. № КГ-А40/13767-10 по делу № А40-20058\10-72-54; Постановление ФАС Московского округа от 26.01.2011 г. № КГ-А40/17524-10 по делу № А40-24746/10-145-139; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.05.2011 г. № Ф03-1350/2011 г. по делу № А51-12015/2010; Постановление ФАС Уральского округа от 12.05.2011 г. № Ф09-2265/11-С1 по делу № А76-17396/2010-4-497; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.05.2011 г. по делу № А32-19364/2010; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.05.2011 г. по делу № А45-16649/2010; Постановление ФАС Московского округа от 06.09.2011 г. по делу № А40-141454/10-119-936).

Возражения Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, изложенные в объяснениях по существу дела, указывающие на то, что по дополнительному соглашению от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, произошла уступка прав арендатора от ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» к ООО «Капитал», которая не влияет на срок аренды и не влечет за собой его продление или прекращение, и отсутствие такого дополнительного соглашения не привело бы к созданию условий для конкуренции, поскольку арендатором по договору являлось бы ООО «Городская сеть «МАРКЕТ», являются необоснованными по следующим основаниям.

Положения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», содержащие требования к заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения

этих договоров, направлены на развитие конкурентных отношений, добросовестной конкуренции посредством расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, и распространяются на заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, в т.ч. на заключение договоров, предусматривающих уступку прав арендатора по договору аренды государственного или муниципального имущества, поскольку в результате уступки прав (требования) происходит передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества от арендатора к другому лицу. Нарушение указанных требований создает необоснованные преимущества хозяйствующим субъектам в виде получения государственного или муниципального имущества без проведения процедуры торгов, что, в свою очередь, приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, заключение Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (арендодателем), ООО «Городская сеть «МАРКЕТ» (арендатором) и ООО «Капитал» (новым арендатором) дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, являющегося договором, предусматривающими переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этого договора, является нарушением ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положения ч. 1 ст. 15 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3) 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, устранению 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. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, 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».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска нарушившим ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в действиях по заключению дополнительного соглашения от 01.02.2010 г. № 7220 к договору аренды от 06.12.1994 г. № 169/3 объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197, являющегося договором, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования 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.

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции. С целью обеспечения конкуренции Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска необходимо совершить действия по заключению договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, 197), в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства, в частности ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение

антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

М.А. Сидельников

ПРЕДПИСАНИЕ № 12

о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

21 марта 2012 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н.П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Сидельников М.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 21.03.2012 г. по делу № 12 от 01.03.2012 г. о нарушении Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (ул. Красный проспект, 50, г. Новосибирск, 630091) ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту 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. Зорге, 197), в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства, в частности ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Об исполнении настоящего предписания Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России до 27.04.2012 г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

М.А. Сидельников