

Прокуратура

Усть-Абаканского района Республики Хакасия

Октябрьская ул., д. 1, п. Усть-  
Абакан,  
Республика Хакасия, 655100

Государственное научное учреждение Научно-  
исследовательский институт Аграрных проблем  
Хакасии Российской академии  
сельскохозяйственных наук

а/я 709, г. Абакан, Республика Хакасия, 655019

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 104-А-1**

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 27 января 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 30 января 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела № 104-А-14 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: Франскевич О.П., заместитель руководителя  
управления – начальник отдела антимонопольного  
законодательства и рекламы;  
Алехина А.А., главный специалист–эксперт отдела  
антимонопольного законодательства и рекламы;

Члены комиссии: Чиж Д.А., главный специалист–эксперт отдела  
антимонопольного законодательства и рекламы;

Марова О.О., специалист–эксперт отдела  
антимонопольного законодательства и рекламы  
(отсутствует).

Кворум имеется, комиссия правомочна осуществлять свои функции,

в присутствии:

представителя ответчика – директора Государственного научного учреждения Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук <...> (на основании Приказа Российской академии сельскохозяйственных наук от 22.06.2011 года № 143-лк),

в отсуствии:

заявителя – Прокуратуры Усть-Абаканского района Республики Хакасия, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев материалы дела № 104-А-14, возбужденного по признакам нарушения Государственным научным учреждением Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении с индивидуальным предпринимателем договоров аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2 и от 01.10.2013 года № 2 без проведения установленной законодательством процедуры торгов,

**УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России) поступили материалы из прокуратуры Усть-Абаканского района Республики Хакасия от 22.07.2014 (вход. № 3963) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Государственного научного учреждения Научно-исследовательский института**

# **аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук (далее – ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии).**

Хакасское УФАС России, усмотрев признаки нарушения антимонопольного законодательства со стороны ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии приказом от 16.10.2014 года № 522 возбудило дело по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении с индивидуальным предпринимателем договора аренды государственного недвижимого имущества от 01.10.2013 года № 2 без проведения установленной законодательством процедуры торгов

Определением от 16.10.2014 года рассмотрение настоящего дела было назначено на 10.11.2014 года.

Определениями от 10.11.2014 года, 16.12.2014 года рассмотрение настоящего дела откладывалось.

На заседании комиссии от 27.01.2015 года в адрес Хакасского УФАС России поступил договор аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2, заключенный с <...> (срок действия договора – с 01.01.2013 года по 31.03.2013 года). Указанный договор также заключен без проведения и организации процедуры торгов.

В связи с чем, Комиссия по рассмотрению дела № 104-А-14 о нарушении антимонопольного законодательства приняла решение о дополнении события рассматриваемого нарушения антимонопольного законодательства, а именно нарушение выразилось в заключении с индивидуальным предпринимателем договоров аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2 и от 01.10.2013 года № 2 без проведения установленной законодательством процедуры торгов.

На заседании Комиссии от 10.11.2014 года ответчиком были представлены учредительные документы Государственного научного учреждения Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук.

Кроме того, представитель ответчика на заседании Комиссии пояснил следующее. С индивидуальным предпринимателем <...> договоры аренды заключались в течение предшествующих пяти лет. Указанные договоры были заключены по результатам проведения конкурсных процедур. Как правило, с индивидуальным предпринимателем <...> заключался договор аренды на временный период с целью хранения овощей. Поскольку индивидуальный предприниматель <...> был признан победителем конкурсов на право заключения договора аренды в предшествующий период, Институтом было принято решение о заключении

договора аренды государственного недвижимого имущества № 2 от 01.10.2013 года с этим же индивидуальным предпринимателем без проведения конкурсных процедур. Обосновывая свои действия, Институт руководствовался частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей продление договора аренды государственного имущества с этим же арендатором.

Овощехранилище № 2 (арендуемое помещение) планировалось сдать в аренду на три года. Стоимость договора аренды устанавливалась по результатам оценки. Получив разрешение Россельхозакадемии, территориального управления Росимущества по Республике Хакасия, Институт передал овощехранилище № 2 в аренду индивидуальному предпринимателю <...>. Однако договор аренды государственного недвижимого имущества № 2 от 01.10.2013 года был расторгнут по инициативе арендатора досрочно.

По факту непроведения конкурсных процедур на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества в 2013 году руководством Института совместно с представителем прокуратуры Республики Хакасия проведена проверка, виновные наказаны.

На заседании комиссии от 16.12.2014 года представитель ответчика что-либо по существу рассматриваемого дела пояснить затруднился. Письменных пояснений до заседания Комиссии не предоставил. Запрашиваемые документы ответчик предоставил не в полном объеме. По представленным Комиссии документам ответчик пояснил, что в 2008 году Институт заключил договоры на аренду имущества производилось посредством подачи объявлений в газете «Хакасия». В данный период в газете было опубликовано извещение о том, что Институт проводит открытый конкурс на право заключения договоров аренды временно неиспользуемых помещений, в том числе рассматриваемого имущества. 18 августа 2008 года Институт проведены торги на указанное имущество, по результатам торгов конкурсной комиссией составлен протокол. Торги по лотам № 1 и № 2 (овощехранилища № 1 и № 2) не состоялись, победителем по данным лотам признан индивидуальный предприниматель <...>. Торги по лоту № 3 (здание по термической обработке зерна) не состоялись, контракт заключен не был. Позже, в сентябре 2009 года, были проведены повторные торги, по результатам которых договор аренды на данный объект был заключен с индивидуальным предпринимателем <...>. По истечении срока данных договоров были проведены торги на право заключения договоров аренды, в том числе на право аренды овощехранилища № 1 и № 2 и на здание по термической обработке зерна. Конкурсная комиссия признала данные торги несостоявшимися по всем лотам в связи с отсутствием заявок на конкурс. В связи с этим, Институт торги были проведены повторно, по результатам которых договоры аренды рассматриваемого имущества были заключены с индивидуальным предпринимателем <...> и индивидуальным предпринимателем <...>. Следующие торги на право аренды данного имущества были проведены в 2011 году, по результатам которых договоры аренды были заключены с теми же лицами.

На заседании комиссии от 27.01.2015 года ответчиком были озвучены следующие пояснения.

Передаваемые в аренду объекты недвижимого имущества находятся на праве оперативного управления у Института. Данные объекты предназначены для зимнего хранения овощей и используются только в зимний период.

Специализированное назначение овощехранилищ не позволяет использовать их круглогодично. Поэтому у потенциальных арендаторов потребность в этих помещениях имеет сезонный характер. Найти арендаторов на более длительный срок невозможно.

Договоры аренды с индивидуальными предпринимателями <...> и <...> заключались в октябре и расторгались в апреле в связи с отсутствием необходимости дальнейшего использования помещений, по письменному заявлению арендаторов, после подписания соглашений о досрочном расторжении договора аренды. В аренду помещения передавались по акту приема-передачи, а принимались от арендаторов по акту приема-сдачи. Оплата за пользование имуществом проводилась за фактический период действия договоров аренды.

Ранее договоры аренды с индивидуальными предпринимателями <...> и <...> были заключены в 2011 году по согласованию с территориальным управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия после проведения открытого аукциона на официальном сайте РФ [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

Оценка указанных помещений производилась территориальным органом Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия.

Кроме того, на заседании комиссии представителем ответчика были представлены следующие документы (в копиях):

- счета, подтверждающие оплату по договору аренды за пользование рассматриваемым имуществом;
- документы, подтверждающие согласование территориального органа Федерального [АГЕНТСТВА](#) по управлению государственным имуществом на передачу имущества;
- договоры аренды, заключенные с индивидуальным предпринимателем <...>, за период, предшествующий Договору от 01.10.2013 года (представлены договор аренды 305 НС государственного недвижимого имущества № 2 от 09.11.2011 года – передача <...> овощехранилища № 2, договор аренды государственного недвижимого имущества № 2 от 01.01.2013 года – передача <...> овощехранилища № 2);
- выписки из протоколов заседаний Президиума Россельхозакадемии о согласии на передачу в аренду недвижимого имущества Института от 10.10.2012 года, 19.09.2013 года;
- извещения о проведении торгов, протоколы открытого аукциона от 07.11.2011 года, 08.11.2011 года, заявки на участие в аукционе;
- заявление индивидуального предпринимателя <...> о сдаче овощехранилища № 2 от 27.02.2014 года, соглашение от 31.03.2014 года о досрочном расторжении договора аренды № 2 от 01.10.2013 года, акт приема-сдачи № 2 государственного недвижимого имущества, расположенного по адресу: Усть-Абаканский р-он, с. Зеленое, ул. Мичурина, д. 14а, литер Б5 от 01.04.2014 года.

Основываясь на материалах дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила следующее.

В материалы дела представлен договор аренды № 305НС государственного недвижимого имущества № 2 от 09.11.2011 года, заключенный между ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии и индивидуальным предпринимателем <...> (передаваемое имущество – овощехранилище № 2). Согласно пункту 1.5 указанный Договор был заключен на основании проведенных торгов (аукцион № 2 от 08.11.2011 года, лот № 1) сроком на 11 месяцев с 09 ноября 2011 года по 08 октября 2012 года.

27.04.2012 года <...> в адрес ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии было подано заявление о приостановлении договора аренды № 305НС государственного недвижимого имущества № 2 от 09.11.2011 года с 27 мая 2012 года.

На основании письма от 27.04.2012 года 27.05.2012 года был подписан акт приема-сдачи недвижимого имущества (овощехранилища № 2).

01.01.2013 года между ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии и индивидуальным предпринимателем <...> (передаваемое имущество – овощехранилище № 2) был заключен договор аренды государственного недвижимого имущества № 2 сроком действия на 3 месяца с 01 января 2013 года по 31 марта 2013 года.

Указанный договор был заключен без организации и проведения процедуры торгов.

Вместе с тем, 11.09.2013 года в адрес ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии поступило заявление <...> о сдаче помещения – овощехранилища № 2 – арендодателю с 01.06.2013 года.

01.07.2013 года подписан акт приема-сдачи № 2 государственного недвижимого имущества, расположенного по адресу: Усть-Абаканский район, с. Зеленое, ул. Мичурина, д. 14а (Литер Б5).

Таким образом, все последующие документы (заявление от 11.09.2013 года, акт приема-сдачи от 01.07.2013 года) подписаны за сроками действия договора № 2 от 01.01.2013 года. В соответствии с представленными документами государственное имущество находилось в пользовании индивидуального предпринимателя до 01.07.2014 года.

В соответствии с письмом директора ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии <...> от 04.09.2013 года № 201, письмом председателя ГНУ СО Россельхозакадемии <...> от 16.09.2013 года № 1120, выпиской из протокола № 10 заседания президиума ГНУ СО Россельхозакадемии от 19.08.2013 года, на заседании президиума Россельхозакадемии 19 сентября 2013 года был рассмотрен вопрос о передаче в аренду недвижимого имущества Государственного научного учреждения Научно-исследовательского института аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук.

Выписка из протокола № 9 заседания президиума Российской академии сельскохозяйственных наук направлена в адрес ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии. Разрешение на передачу в аренду имущества в 2013 году выдано без права выкупа, в установленном законом порядке, сроком до трех лет.

В соответствии со [статьей 606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со [статьей 608](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Как следует из материалов дела, спорное помещение, площадью 1203,1 кв. м, расположенное по адресу: 655132, Республика Хакасия, Усть-Абаканский район, с. Зеленое, ул. Мичурина, 14а, литер Б5 было передано арендодателем ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии во временное пользование индивидуальному предпринимателю <...> по договору аренды недвижимого имущества от 01.10.2013 года № 2.

На момент заключения указанного договора аренды спорное помещение – овощехранилище № 2, являющееся собственностью Российской Федерации (Договор о закреплении федерального имущества на праве оперативного управления от 25.12.2000 года № IX.24, п. 6.5; Устав ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии, п. 21), было закреплено за ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии на праве оперативного управления.

В силу [статьи 216](#) Гражданского кодекса Российской Федерации вещными правами наряду с правом собственности, в частности, является право оперативного управления имуществом. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

В соответствии с пунктом 2 Устава ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии Институт является подведомственной Россельхозакадемии государственной некоммерческой научной организацией, созданной в форме учреждения. Учредителем института является Россельхозакадемия.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 120](#) Гражданского кодекса Российской Федерации права учреждения на имущество, закрепленное за ним собственником, а также на имущество, приобретенное учреждением, определяются в соответствии со [статьей 296](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании [пункта 1 статьи 296](#) Гражданского кодекса Российской Федерации казенное предприятие и учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества.

Согласно [пункту 2 статьи 296](#) ГК РФ собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 года № 180 «О Российской академии сельскохозяйственных наук», утвердившем Устав Российской академии сельскохозяйственных наук (документ утратил силу в связи с изданием [Постановления](#) Правительства РФ от 27.06.2014 года № 589) Российская академия сельскохозяйственных наук (как научная организация) и подведомственные ей организации в соответствии с Федеральным [законом](#) «О науке и государственной научно-технической политике» имеют право сдавать в аренду без права выкупа имущество, временно не используемое указанными организациями и находящееся в федеральной собственности, в том числе недвижимое, на основании решения президиума академии, согласованного с [федеральным органом](#) исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом. Договор аренды заключается в порядке, установленном [законодательством](#) Российской Федерации, с определением размера арендной платы в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности (пункт 76).

Таким образом, учреждение с согласия собственника может распоряжаться имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления, в том числе путем его передачи в аренду, а равно ГНУ НИИ проблем Хакасии Россельхозакадемии в силу прямого указания закона вправе выступать в качестве арендодателя имущества, закрепленного за Институтом на праве оперативного управления.

В соответствии с письмом от 08.09.2011 года (исх. № 3353) территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия согласовало сдачу в аренду в порядке, установленном Приказом ФАС Российской Федерации от 10.02.2010 года № 67 следующего имущества, в том числе овощехранилища № 2.

В соответствии с [частью 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления **государственным** или муниципальным **бюджетным** и казенным **учреждениям**, государственным органам, органам местного самоуправления может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров (пункт 3).

01.10.2013 года между Государственным научным учреждением Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук и индивидуальным предпринимателем <...> заключен Договор аренды государственного недвижимого имущества № 2. Согласно пункту 1.5 данного договора срок действия устанавливается до 1 года с «01» октября 2013



года по «25» сентября 2014 года и вступает в силу с момента подписания арендатором акта приема-передачи.

27.02.2014 года в адрес ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии поступило заявление индивидуального предпринимателя <...> с просьбой принять здание – овощехранилище № 2 с 31.03.2014 года.

Указанное имущество на основании соглашения от 31.03.2014 года о досрочном расторжении договора аренды № 2 от 01.10.2013 года и акта приема-сдачи № 2 от 01.04.2014 года передано ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии.

Как установлено из пояснений директора ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии <...> аукцион на право заключения договора аренды с индивидуальным предпринимателем <...> не проводился.

В силу пунктов 21, 22 Устава ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии в соответствии с Федеральным законом «О науке и государственной научно-технической политике» правом владения, пользования и распоряжения имуществом института, находящимся в федеральной собственности, наделена Россельхозакадемия, которая закрепила имущество за институтом на праве оперативного управления.

В состав имущества института входят движимое и недвижимое имущество, включая находящиеся в федеральной собственности земельные участки, здания, сооружения, оборудование, приборы, транспортные средства, средства связи и другое имущество, обеспечивающее деятельность и развитие института, а также социальные потребности работников института (жилищной фонд, иное имущество).

Согласно абзацу 2 пункта 2 разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (Письмо ФАС России от 24 апреля 2014 года № ЦА/16309/2014) передача государственного имущества конкретному хозяйствующему субъекту – индивидуальному предпринимателю <...> – без проведения торгов (конкурса, аукциона) **создает для данного субъекта преимущественные условия** в получении указанного имущества во временное пользование и **препятствует доступу к государственному ресурсу неопределенного круга лиц**, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении государственного имущества. Передача же прав пользования в отношении государственного имущества путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Таким образом, в нарушение части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии заключило Договоры аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2 и от 01.10.2013 года № 2 с индивидуальным предпринимателем <...> без организации и проведения торгов.

Проанализировав материалы дела, рассмотрев представленные сторонами по делу документы и материалы, выслушав доводы и возражения сторон по делу,

комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия считает, что действия ГНУ НИИ аграрных проблем Хакасии Россельхозакадемии, выразившиеся в заключении с индивидуальным предпринимателем договоров аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2 и от 01.10.2013 года № 2 без проведения установленной законодательством процедуры торгов нарушают требования части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать Государственное научное учреждение Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук нарушившим часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения с индивидуальным предпринимателем договоров аренды государственного недвижимого имущества от 01.01.2013 года № 2 и от 01.10.2013 года № 2 без проведения установленной законодательством процедуры торгов.

2. Предписание по настоящему делу не выдавать.

Председатель комиссии

О.П. Франкевич

Члены комиссии:

А.А. Алехина

Д.А. Чиж

(отсутствует)

О.О. Марова

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

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