

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступило обращение индивидуального предпринимателя о нарушении ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области антимонопольного законодательства в результате отказа индивидуальному предпринимателю в заключении договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Пенза, ул.Пушанина, 77 – части склада готовой продукции 700 кв.м. (далее – Имущество), на новый срок.

Приказом Пензенского УФАС России от 28.03.2024 № 44/24 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено дело № 058/01/17.1-205/2024 в отношении Федерального казенного учреждения «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области» (ИНН 5837012307, ОГРН 1025801437287, 440004, Пензенская область, город Пенза, ул. Пушанина, д.77) по признакам нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном отказе индивидуальному предпринимателю в заключении договора аренды федерального недвижимого имущества на новый срок, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В ходе рассмотрения дела в действиях ответчика по делу, выразившихся в передаче федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением, в аренду ИП без проведения торгов, обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, а именно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, описание которого содержится в определении об отложении рассмотрения дела № 058/01/17.1-205/2024 от 13.06.2024, направленном в соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 47, частью 5 статьи 47 Закона о защите конкуренции сторонам по делу.

Определением от 12.04.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 назначено на 25.04.2024 на 14 часов 00 минут.

23.04.2024 в Пензенское УФАС России от администрации города Пензы поступили объяснения (от 23.04.2024 исх. № 2-05-2819), согласно которым земельный участок с кадастровым номером 58:29:0000000:166, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Пушанина, 77, в собственность муниципального образования «город Пенза» из федеральной собственности не передавался.

На заседании Комиссии 25.04.2024 заявитель пояснил, что между ним – индивидуальным предпринимателем и ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (Арендодатель) заключен договор аренды федерального

недвижимого имущества (часть склада готовой продукции) от 30.12.2022 № 372 со сроком действия до 31.12.2023. Обратившись к Учреждению с заявлением от 22.12.2023 в соответствии с частями 9, 10 ст.17.1 Закона о защите конкуренции за заключением договора аренды на новый срок, получен устный ответ представителя Учреждения о том, что договор аренды на новый срок заключаться не будет. На обращение к Учреждению о предоставлении документов, подтверждающих факт принятия решения об использовании арендуемого объекта недвижимости (склада готовой продукции) в иных целях ответ не поступил. Указал, что включен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, основным видом деятельности является торговля газом в баллонах. Дополнил, что по результатам аукциона, признанного несостоявшимся, с ним как с единственным участником был заключен договор аренды на часть склада готовой продукции площадью 500 кв.м., ежегодно договор аренды перезаключался на новый срок, в последующем площадь объекта аренды составила 700 кв.м.

На заседании Комиссии 25.04.2024 представитель ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области пояснил, что в 2015 году по результатам несостоявшегося аукциона с ИП был заключен договор аренды. В последующем договоры аренды с заявителем перезаключались на новый срок без торгов. Причиной отказа в заключении договора аренды на 2024 год является принятие решения, предусматривающего иной порядок распоряжения объектом аренды, что подтверждается представленной в материалы настоящего дела перепиской по вопросу передачи из федеральной собственности в собственность муниципального образования «город Пенза» земельного участка и расположенного на данном участке имущества, в том числе склада готовой продукции. Дополнил, что с ИП в соответствии с требованиями действующего законодательства также были заключены договоры о предоставлении рабочей силы из числа осужденных и возмещении электроэнергии.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств определением от 25.04.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 отложено и назначено на 16.05.2024 на 14 часов 00 минут.

16.05.2024 в Пензенское УФАС России от администрации г. Пенза поступило ходатайство о рассмотрении настоящего дела в отсутствие ее представителя.

На заседании Комиссии 16.05.2024 заявитель поддержал доводы, изложенные ранее, а также пояснил, что задолженность у индивидуального предпринимателя перед ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области по ранее заключенным договорам аренды части склада готовой продукции отсутствует. Нарушение сроков внесения арендной платы связано с

непредставлением платежных документов, на основании которых необходимо произвести соответствующий платеж. Дополнил, что Учреждением в 2023 году был произведен перерасчет по арендной плате ввиду сложившейся у ИП переплаты за услуги по предоставлению рабочего персонала. Указал, что по устному обращению в Учреждение между индивидуальным предпринимателем и ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области площадь арендуемого объекта при заключении договора аренды от 31.12.2020 № 409 увеличена с 500 кв.м. до 700 кв.м.

На заседании Комиссии 16.05.2024 представитель ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области указала, что вопрос об ином порядке распоряжения объектом аренды обсуждался еще в декабре 2023 года, что подтверждается выпиской из протокола совещания у начальника Учреждения от 12.12.2023 № 47, в котором указывается о принятом решении не перезаключать договоры аренды, в том числе, с ИП, и направить уведомления о принятом решении в адрес арендаторов. Также пояснила, что договор аренды от 12.05.2020 № 119 со сроком действия с 01.05.2020 по 30.04.2021 дополнительным соглашением от 31.12.2020 № 400 расторгнут и на календарный 2021 год на основании частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключен с ИП новый договор аренды от 31.12.2020 № 409. Дополнила что арендатором в 2023 году внесена арендная плата не в установленный договором срок, что подтверждается платежными поручениями и актами сверки.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств определением от 16.05.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 отложено и назначено на 30.05.2024 на 11 часов 00 минут.

24.05.2024 в Пензенское УФАС России от Администрации г.Пенза поступило ходатайство от 24.05.2024 № б/н о рассмотрении настоящего дела в отсутствие представителя администрации.

На заседании Комиссии 30.05.2024 представитель ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области пояснила, что по состоянию на 31.12.2023 задолженность по договору аренды от 30.12.2022 № 372 у ИП отсутствовала, что подтверждается подписанным со стороны Учреждения актом сверки взаимных расчетов от 18.01.2024 № 0000-000020. Дополнила, что согласие собственника федерального имущества на перезаключение Учреждением договоров аренды с ИП на новый срок по истечении срока действия договора, заключенного в 2015 году по результатам аукциона, отсутствует.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств определением от 30.05.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 отложено и назначено на 13.06.2024 на 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 13.06.2024 заявитель поддержал доводы, изложенные ранее, новых доводов не заявлено.

На заседании Комиссии 13.06.2024 представитель ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области поддержал изложенную ранее позицию. Указал, что согласие собственника ФСИН России на заключение договоров аренды с ИП в 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 годах не имеется.

В соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если в ходе рассмотрения дела в действиях (бездействии) ответчика по делу обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого было возбуждено дело.

Определением от 13.06.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 отложено и назначено на 25.06.2024 на 11 часов 00 минут.

Федеральным казенным учреждением «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области» заявлено ходатайство от 25.06.2024 исх. № 59/ТО/45/2-3718 о рассмотрении дела в отсутствие представителя Учреждения.

На заседании Комиссии 25.06.2024 заявитель поддержал доводы, изложенные ранее, новых доводов не заявлено.

На заседании Комиссии 25.06.2023 председатель Комиссии огласил заключение об обстоятельствах дела.

В соответствии с пунктом 3 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции определением от 25.06.2024 рассмотрение дела № 058/01/17.1-205/2024 отложено и назначено на 10.07.2024 на 11 часов 00 минут.

08.07.2024 в Пензенское УФАС России от администрации г. Пензы поступило ходатайство от 08.07.2024 исх. № 4-05-4873 о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

09.07.2024 в Пензенское УФАС России от ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области поступило ходатайство вх. № 5252-ЭП/24 о рассмотрении дела в отсутствие представителя Учреждения.

Возражений или дополнений на заключение об обстоятельствах дела от заявителя, ответчика и лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представлено не было.

Изучив материалы дела и представленные доказательства, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

Согласно Уставу Учреждения, утвержденному приказом ФСИН России от 22.12.2020 № 941, ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области является учреждением уголовно-исполнительной системы Российской Федерации, исполняющим уголовные наказания в виде лишения свободы, имеет

гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и несет связанные с этой деятельностью обязанности (п.1.1).

Учредителем учреждения является Российская Федерация. Функции и полномочия Учреждения осуществляет Федеральная служба исполнения наказаний. Собственником имущества Учреждения является Российская Федерация в лице ФСИН России. Полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного Учреждению на праве оперативного управления, осуществляет ФСИН России в соответствии с законодательством РФ.

Распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27.01.2011 № 20-р (далее – Распоряжение) за ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области закреплено на праве оперативного управления имущество, согласно приложению к распоряжению.

Согласно Приложению к Распоряжению в перечень недвижимого имущества, закрепленного за ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области на праве оперативного управления, включен склад готовой продукции, площадь 40039,7 кв.м.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 19.09.2022 сер.58 АБ № 284927 на основании Распоряжения за ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области на праве оперативного управления закреплен объект: сооружение (склад готовой продукции), назначение: нежилое, площадь застройки 40039,7, инв. № 56:401:002:000505010, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Пушанина, д. 77.

Установлено, что 30.12.2022 ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (Арендодатель) с индивидуальным предпринимателем (Арендатор) заключен договор аренды федерального недвижимого имущества № 372 (далее – Договор аренды № 372).

Согласно пункту 1.1 Договора аренды № 372 Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование (в аренду) федеральное недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Пенза, ул.Пушанина, 77, для использования под склад. Состав Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду): часть склада готовой продукции (открытый, монолитный железобетон, 1972 года постройки, с железнодорожными путями, лит.1). Площадь передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) Объекта – 700 (одна тысяча) кв.м. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору без аукциона, на основании пункта 9-10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 2.1 Договора аренды № 372 срок действия договора с

01.01.2023 по 31.12.2023.

Письмом от 14.12.2024 № 59/ТО/45/20-10336 ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области уведомило ИП о необходимости осуществить возврат Объекта аренды Арендодателю, в связи с истечением срока действия Договора аренды № 372 до 31.12.2023.

В свою очередь, ИП обратился к ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области с заявлением от 22.12.2023 о заключении договора аренды на новый срок на основании статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое согласно проставленному на данном заявлении штампу Учреждением получено.

В предоставленных в Пензенское УФАС России Учреждением письменных пояснениях от 19.01.2024 № 59/ТО/45/2-458 сообщается, что «ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области уведомление о принятии решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду, было направлено арендатору 15.12.2023 (до окончания договора)». Поясняется, что «действия ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, выразившиеся в отказе заключить (перезаключить) договор аренды с ИП, является правомерным».

Заявителем в антимонопольный орган представлено письмо УКСНЭР ФСИН России от 30.01.2024 № исх-20-6343, направленное в адрес ИП в ответ на его обращение по вопросу продления Договора аренды № 372 с ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, в котором указано, что «По имеющейся информации, ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области принято решение использовать имущество в иных целях (без заключения договора аренды с другим лицом). Отказ в заключении (перезаключении) договора аренды на новый срок не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации».

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендатор отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течении года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в

суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В соответствии с частью 9 статьей 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

При этом согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

- наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, при отсутствии указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции оснований, отказ в перезаключении договора аренды на новый срок не допустим.

В рамках настоящего дела ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области предоставлена информация об отсутствии у арендатора задолженности по арендной плате.

Также ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области предоставлены письма администрации города Пензы от 16.01.2024 № 1-14-52, Губернатора Пензенской области от 26.01.2024 № 1/8/209, УКСНЭР ФСИН России от

16.02.2024 № исх.-20-11719 по вопросу передачи земельного участка с кадастровым номером 58:29:0000000:166 и имущества, расположенного на нем, из федеральной собственности в собственность муниципального образования «город Пенза».

Учреждением также представлена выписка из протокола совещания у начальника Учреждения от 12.12.2023 № 47, в котором указывается о принятом решении не перезаключать договоры аренды, в том числе, с ИП, и направить уведомления о принятом решении в адрес арендаторов, а также копия протокола совещания у Главы города Пензы от 15.01.2024, согласно которому вопросами повестки дня являлись совершение необходимых действий по передаче из федеральной собственности в собственность муниципального образования «город Пенза» земельного участка с кадастровым номером 58:29:0000000:166 и расположенного на данном участке имущества, в том числе, склада готовой продукции, по разделу данного участка и оформлению вновь образованного земельного участка.

При этом доказательств принятия собственником объекта Договора аренды № 372 решения, предусматривающего иной порядок распоряжения данным недвижимым имуществом, в рамках рассмотрения настоящего дела не представлено.

Вместе с тем, согласно представленным в Пензенское УФАС России документам и информации Комиссией Управления установлено, что Договор аренды № 372 является договором аренды, заключенным Учреждением с ИП на основании частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции путем его перезаключения на новый срок без проведения торгов по истечении срока действия договора, заключенного по результатам проводимого в 2015 году Аукциона.

Комиссией Управления установлено, что Федеральной службой исполнения наказания (далее – ФСИН России) письмом от 27.09.2013 исх. № исх-16-33496 выражено согласие о передаче объектов недвижимости (согласно приложению) по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Пушкина, д.77, находящихся на балансе ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, в аренду сторонней организации на неопределенный срок в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции, а также поручено Учреждению организовать соответствующую работу по передаче объектов недвижимости. Согласно приложению к данному письму в перечень объектов недвижимости, передаваемых в аренду, включено, в том числе, сооружение (склад готовой продукции) общей площадью 40039,7 кв.м, инвентарный номер 28.

Согласно письму Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пензенской области (в настоящее время Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской

Республике и Пензенской области) от 17.03.2015, направленному в адрес ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, в соответствии с пунктом 4 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального казенного учреждения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 26.07.2010 № 537, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пензенской области согласовывает передачу в аренду объектов федерального недвижимого имущества, в том числе, сооружение (склад готовой продукции), площадь застройки 40039,7 кв.м, инв. № 56:401:002:000505010, лит.1, РНФИ П12590002406, расположенное по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Пушкина, д.77, с учетом соблюдения положений Закона о защите конкуренции, приказа ФАС от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

24.03.2015 организатором торгов - ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 240315/0392601/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (далее – Аукцион).

Лот № 3: Тип имущества - сооружение; часть сооружения (склад готовой продукции) открытого: монолитный железобетон, 1972 года постройки, лит 1, собственник объекта – Российская Федерация в лице ФСИН, местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Пушкина, д.77, площадь – 500 кв.м. Срок заключения договора – 11 месяцев, 25 дней.

Аукцион по данному лоту признан несостоявшимся, договор аренды федерального недвижимого имущества по лоту № 3 площадью 500 кв.м. заключен с единственным участником торгов – ИП Вместе с тем, согласно условиям Договора аренды № 372 площадь объекта составляет 700 кв.м.

Таким образом, объект, предоставленный ИП по Договору аренды № 372 без торгов, не соответствует объекту, переданному в 2015 году Учреждением индивидуальному предпринимателю в аренду по результатам Аукциона.

Также установлено, что объект недвижимого имущества, предоставленный ИП по Договору аренды № 372, ранее был передан в аренду ИП по договорам аренды от 31.12.2020 № 409, от 11.01.2022 № 12.

В соответствии с пунктом 4 статьи 298 ГК РФ казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества.

Согласно пункту 2 статьи 157.1 ГК РФ если на совершение сделки в силу закона требуется согласие государственного органа о своем согласии или об отказе в нем соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие.

Сделка, совершенная без согласия государственного органа, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе (пункт 1 статьи 173.1 ГК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 11 Закона РФ от 21.07.1993 № 5473-1 "Об учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы Российской Федерации" право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом уголовно-исполнительной системы от имени государства предоставляется федеральному органу уголовно-исполнительной системы, который принимает все необходимые меры по сохранению и рациональному использованию этого имущества. Указанным органом является Федеральная служба исполнения наказаний.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 утверждено Положение об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального казенного учреждения (далее – Положение).

В соответствии с подпунктом "к" пункта 3 Положения орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя, в установленном порядке согласовывает с учетом требований, установленных пунктом 4 Положения, распоряжение недвижимым имуществом федерального казенного учреждения, в том числе передачу его в аренду по договорам, если иное не установлено иными нормативными правовыми актами, принимаемыми в соответствии с федеральными законами.

Согласно пункту 4 Положения решение по вопросу, указанному в подпункте "к" пункта 3 Положения, принимается органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя, по согласованию с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, за исключением решения в отношении федеральных казенных учреждений, находящихся в ведении Министерства обороны Российской Федерации, Управления делами Президента Российской Федерации и Федерального агентства морского и речного транспорта (в отношении подведомственных ему федеральных казенных учреждений, за которыми закреплено в оперативном управлении имущество, расположенное в границах морских портов).

Как следует из представленных ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области объяснений согласие на передачу в аренду ИП объекта недвижимости по Договору № 372, а равно по договорам аренды от

31.12.2020 № 409, от 11.01.2022 № 12 в соответствии с вышеуказанным порядком не получено.

Согласно имеющимся в материалах дела документам ИП используется предоставленное Учреждением недвижимое имущество для осуществления предпринимательской деятельности – торговли газом в баллонах, являющейся его основным видом деятельности, зарегистрированным в ЕГРИП.

Таким образом, целью предоставления недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, является извлечение прибыли лицами, осуществляющими деятельность, приносящую доход.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества регламентирует статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции».

В соответствии с правилами части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном частью 1 данной статьи, осуществляется заключение договоров аренды в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным казенным учреждениям.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 названной статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (часть 6 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать

дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе (часть 5.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (действующий до 01.10.2023) утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, а также Перечень видов имущества, в отношении которого заключение подобных договоров, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса.

В соответствии с пунктом 4 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, организатором конкурсов или аукционов являются уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Из материалов дела следует, что Договор аренды № 372, а равно договоры аренды от 31.12.2020 № 409, от 11.01.2022 № 12 заключены Учреждением без проведения конкурса или аукциона.

Доказательства, свидетельствующие о наличии оснований для заключения

Договоров аренды от 30.12.2022 № 372, от 31.12.2020 № 409, от 11.01.2022 № 12 без проведения торгов, в порядке исключения, предусмотренного частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не представлены.

Установленный Правилами порядок заключения договоров аренды подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов (управляющих организаций) и направлен на обеспечение равных возможностей выхода заинтересованных лиц на соответствующий товарный рынок.

Передача государственного имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права.

Передача соответствующих прав на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Несоблюдение ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области установленного частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядка предоставления недвижимого имущества, создало преимущества для ИП, и ограничило доступ к получению права аренды иным хозяйствующим субъектам, которые также могут (могли) иметь намерение приобрести права в отношении данного имущества.

ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области информация о возможности получения соответствующего федерального недвижимого имущества – части склада готовой продукции в аренду не доведена до максимально возможного количества заинтересованных лиц - потенциальных участников торгов и не обеспечена их состязательность при заключении соответствующих договоров, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Исходя из изложенного, заключение ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области договоров аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Учреждением на праве оперативного управления, без проведения торгов приводит к нарушению пункта 3 части 3 статьи 17.1

Закона о защите конкуренции.

В соответствии с Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», Пензенским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке в объеме, необходимом для принятия решения.

Временной интервал исследования товарного рынка следует считать 2021 год – 2023 год.

Предметом договоров аренды от 30.12.2022 № 372, от 11.01.2022 № 12, от 31.12.2020 № 409, заключенных с нарушением антимонопольного законодательства, является право временного владения и пользования федеральным недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г.Пенза, ул.Пушанина, 77 для использования под склад (ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»).

Учитывая установленные по делу обстоятельства, Комиссия единогласно пришла к выводу о наличии в действиях ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, выразившихся в передаче федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением, в аренду ИП без проведения торгов, нарушения пункта 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Как было указано выше по результатам рассмотрения заявления ИП в отношении Федерального казенного учреждения «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области» возбуждено дело по признакам нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившегося в необоснованном отказе индивидуальному предпринимателю в заключении договора аренды федерального недвижимого имущества на новый срок, что приводит (может привести) к ограничению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что основания для заключения Учреждением с ИП договора аренды Объекта недвижимого имущества в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на новый срок по истечении срока Договора аренды от 30.12.2022 № 372, заключенного с нарушением требований действующего законодательства, отсутствуют.

По результатам рассмотрения имеющихся в материалах дела документов и доказательств Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии в действиях ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции комиссия

антимонопольного органа при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В силу ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, их должностным лицам, за исключением случаев, установленных пунктом 4 настоящей части, обязательные для исполнения предписания, в том числе, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Принимая во внимание, что на момент принятия решения по настоящему делу срок действия Договора аренды № 372, заключенного ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (Арендодатель) с индивидуальным предпринимателем (Арендатор), истек, договор аренды на новый срок не заключен принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать действия Федерального казенного учреждения «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области», выразившиеся в передаче федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением, в аренду ИП без проведения торгов, которые привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, нарушением пункта 3 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства не выдавать.

3. Производство по делу № 058/01/17.1-205/2024 в отношении Федерального казенного учреждения «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области» по признакам нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием нарушения в рассматриваемых Комиссией действиях.

4. Материалы дела передать должностному лицу Пензенского УФАС России

для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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