

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 058/01/17.1-206/2024 О НАРУШЕНИИ

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«12» апреля 2024 года
127

г. Пенза, ул. Урицкого,

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

По результатам рассмотрения поступившего в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области обращения ООО «Регион-плюс» (ИНН 5834041363) о нарушении ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области антимонопольного законодательства в результате отказа ООО «Регион-Плюс» в заключении договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Пенза, ул.Пушанина, 77 – части склада готовой продукции 1000 кв.м. (далее – Объект) на новый срок, установлено следующее.

30.12.2022 ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (Арендодатель) с ООО «Регион-плюс» (Арендатор) заключен договор аренды федерального недвижимого имущества № 370 (далее – Договор аренды № 370).

Согласно пункту 1.1 вышеуказанного Договора аренды 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 (далее – Объект, имущество). 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 – 1000 (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 № 370 срок действия договора с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Письмом от 14.12.2023 № 59/РО/45/20-100335 ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (далее – Учреждение) уведомило ООО «Регион-Плюс» о необходимости осуществить возврат Объекта аренды Арендодателю, в связи с истечением срока действия Договора аренды № 370 до 31.12.2023.

В свою очередь, ООО «Регион-Плюс» обратилось 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» (далее - Закон о защите конкуренции).

ФКУ ИК-5 УФСИН России письмом от 19.01.2024 № 59/ТО/45/8-459, направленным в адрес ООО «Регион-Плюс», указало, что Учреждением *«принято решение об использовании данного объекта недвижимости (склада готовой продукции) в иных целях. Вопрос о сдаче в аренду данного объекта недвижимости ООО «Регион-плюс», либо третьим лицам в учреждении не запланировано».* С учетом части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Арендодатель в праве отказаться в заключении договора аренды на новый срок.

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.

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

В подтверждении принятого Учреждением решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом, 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».

Представленная Учреждением переписка указывает на намерение передать часть имущественного комплекса УФСИН России в муниципальную собственность и не свидетельствует об изменении порядка распоряжения имуществом, переданным ООО «Регион-Плюс» в рамках Договора аренды.

Доказательства принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом, на дату окончания срока действия Договора аренды, а также на дату направления Учреждением письма от 19.01.2024 исх.№ 59/ТО/45/8-459 в антимонопольный орган не представлены.

Доказательства, свидетельствующие об уведомлении ООО «Регион-плюс» о принятии соответствующего решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом, до истечения срока действия Договора аренды в антимонопольном органе отсутствуют.

С учетом вышеизложенного Пензенское УФАС России приходит к выводу, что в вышеуказанных действиях ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области, выразившихся в необоснованном отказе ООО «Регион-Плюс» в заключении договора аренды имущества на новый срок при соблюдении предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции условий усматриваются признаки нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, которые приводят (могут привести) к необоснованному препятствованию деятельности ООО «Регион-плюс» на соответствующем товарном рынке.

На основании изложенного Пензенским УФАС России издан приказ от 28.03.2024 № 45/24 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ФКУ ИК-5 УФСИН России по Пензенской области (ИНН 5837012307, ОГРН 1025801437287, юридический (фактический) адрес: 440004, Пензенская область, город Пенза, ул. Пушанина, д.77) по признакам нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 058/01/17.1-206/2024 к рассмотрению на **«25» апреля 2024 в 15 часов 00 минут.**

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 058/01/17.1-206/2024 в качестве:

заявителя: ООО «Регион – Плюс» (ИНН 58340411363, ул. Измайлова, д.32, г.Пенза, 440023);

ответчика:

- Федеральное казенное учреждение «Исправительная колония № 5 Управления Федеральной службы исполнения наказания по Пензенской области» (ИНН 5837012307, ОГРН 1025801437287, адрес: 440004, Пензенская область, город Пенза, ул. Пушанина, д.77);

лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах:

- Администрацию города Пензы (ИНН 5836010360, ОГРН 1025801358945, пл.Маршала Жукова, д.4, г.Пенза, 440000).