

Акционерное общество «Корякэнерго»

Юр.адрес: 683013, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Озерная, д. 41
Факт.адрес: 683013, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Озерная, д. 41
Почтовый адрес: 683013, г. Петропавловск-Камчатский, а/я 129
Эл.адрес: secr@korenergo.ru
Тел./факс: 8 (4152) 46-28-46
ОКВЭД 40.10 ОГРН 1058200094204
ИНН 8202010020 КПП 410101001
р/с 40702810915020001002
в Филиал (ПАО) «Банк ВТБ» в г. Хабаровске
БИК 040813727
к/с 30101810400000000727

№ ²⁵⁷⁰105 от «21» октября 2020 г.

**Управления федеральной антимонопольной
службы по Камчатскому краю**
683003, Камчатский край,
г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Ленинградская, 90

Рисенко Е.В.
в работу
26.10.2020

Заявитель:

Акционерное общество «Корякэнерго»
(АО «Корякэнерго»)

Юридический адрес: 683013, ул. Озерная, д. 41,
г. Петропавловск-Камчатский, Камчатский край
Почтовый адрес: 683013, а/я 129, г.
Петропавловск-Камчатский, Камчатский край
E-mail: secr@korenergo.ru
Тел./факс 8(415-2) 46-28-46

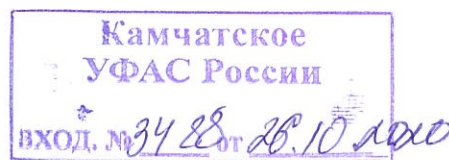
Гележер Д.В.
26.10.2020

Орган местного самоуправления на
действия (бездействия) которого
подается жалоба:

**Администрация Олюторского
муниципального района, в лице
самостоятельного отдела по выполнению
полномочий сельского поселения «село
Тиличики» администрации Олюторского
муниципального района**
688800, ул. Молодежная, д. 10, с. Тиличики,
Олюторский район, Камчатский край
Тел.: 8(415) 44 52-9-31
Факс.: 8(415) 44 52-9-49
E-mail: oladm_zavoz@mail.ru

Жалоба

на действия (бездействия) органа местного самоуправления при организации и
проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды



«15» октября 2020 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении торгов № 151020/23758332/01 на право заключения договора аренды.

Информация о конкурсе:

Форма проведения торгов: Открытый конкурс

Количество лотов: 1

Наименование организации (организатора торгов): Самостоятельный отдел по выполнению полномочий сельского поселения «село Тиличики» Администрации Олюторского муниципального района

Адрес: 688800, Камчатский край, Олюторский район, с. Тиличики, ул. Молодёжная, д. 10, тел. 8(41544) 52-8-91, факс 8(41544) 52-8-34

Акционерное общество «Корякэнерго» считает, что организатором торгов нарушено преимущественное право Заявителя на заключение договора аренды на новый срок, закрепленное в ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по следующим основаниям:

«22» октября 2015 года между Администрацией сельского поселения «село Тиличики» (Арендодатель) и Акционерным обществом «Корякэнерго» (Арендатор/Заявитель) заключен договор аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края, с последующим предоставлением услуг по электроснабжению населению и организациям муниципального образования сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края № 01Э-15 (далее по тексту – договор аренды № 01Э-15 от 22.10.2015 г.). Указанный договор заключен по результатам конкурсных процедур.

Администрация сельского поселения «село Тиличики» реорганизована путем присоединения к муниципальному казенному учреждению Администрация Олюторского муниципального района (Орган местного самоуправления), в силу ч. 2 ст. 58 Гражданского кодекса РФ при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

На основании изложенного к Администрации Олюторского муниципального района переходят права и обязанности Арендодателя по договору аренды № 01Э-15 от 22.10.2015 г.

Согласно заключенному договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование муниципальное имущество коммунальной инфраструктуры муниципального образования сельского поселения «село Тиличики» (далее – имущество коммунальной инфраструктуры)

в составе, указанном в приложении 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В соответствии с пунктом 2.1. заключенного договора срок аренды установлен с «22» октября 2015 года по «22» октября 2020 года.

«11» февраля 2020 года в адрес АО «Корякэнерго» от Администрации Олюторского муниципального района поступило письменное обращение исх. № 559, согласно которому Арендодатель уведомил Арендатора о том, что на основании ст. 621 ГК РФ, ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции) у Акционерного общества «Корякэнерго» есть законное преимущественное право заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок без проведения процедуры торгов с учетом условий ч. 10 ст. 17.1, для чего Арендатору необходимо 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.

Письмом от 12.02.2020 г. исх. № 415/05 АО «Корякэнерго» уведомило Администрацию Олюторского муниципального района о готовности заключить договор аренды в отношении объектов коммунальной инфраструктуры электроснабжения сельского поселения «село Тиличики» на новый срок.

В разумный срок до окончания действия договора Арендатор письменно уведомил Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

С учетом того, что Арендодателем в адрес Арендатора не представлен договор аренды в отношении объектов коммунальной инфраструктуры электроснабжения сельского поселения «село Тиличики» на новый срок, своим письмом от 29.09.2020 г. исх. № бн/05 АО «Корякэнерго» было направлено повторное уведомление о готовности заключить договор аренды объектов коммунальной инфраструктуры на новый срок, с приложением подписанного со стороны Арендатора договора аренды соответствующего имущественного комплекса.

На указанное уведомление от 29.09.2020 г. получен ответ от Администрации Олюторского муниципального района от 01.10.2020 г. исх. № 4195, с которым Истец не согласился, о чем письменно уведомил Ответчика (исх. № 55Ю/05 от 08.10.2020 г.).

В силу части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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:

1) 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;

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

Таким образом, Законом о защите конкуренции предоставляется преимущественное право Арендатору на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок.

При этом с учетом положения 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:

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

2) 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.

Так, в пункте 4.4. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 года № 73 суд прямо указал на то, что если арендодатель отказал арендатору в заключении договора аренды на новый срок, в том числе по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору аренды (пункт 2 части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), вправе в соответствии с пунктом 1 ст. 621 ГК РФ потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды, заключенному с другим лицом.

Кроме того, с учетом информации изложенной в письме Администрации Олюторского муниципального района от 01.10.2020 г. исх. № 4195 иной порядок распоряжения имуществом не предусмотрен, собственник имущества принял решение о заключении договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры посредством проведения конкурсных процедур.

Таким образом, волеизъявление Органа местного самоуправления, выраженное в размещении открытого конкурса на право заключения договора аренды, в рассматриваемом случае направлено на прекращение договорных

отношений с Заявителем, что противоречит ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

По вопросу принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом сформировалась четкая судебная практика, согласно которой Арендодатель, например: принимает решение о не подлежащих передаче в аренду объектов имущества; принимает решение об использовании имущества для собственных нужд и пр. (Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 12.11.2014 по делу № А29-8475/2013; Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 01.06.2018 № 02АП-2806/2018 по делу № А82-17846/2017; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.10.2018 № Ф02-4809/2018, Ф02-4999/2018 по делу № А19-2772/2016; Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.10.2017 № 07АП-5247/2017 по делу № А27-10068/2017). То есть для прекращения договорных отношений необходима воля арендодателя о том, что имущество не будет передаваться в аренду после истечения договора аренды.

По вопросу применения пункта 2 части 10 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поясняем, что в соответствии с разъяснениями ФАС России «О продлении договора аренды государственного (муниципального) имущества», письмом ФАС России от 05.07.2019 № АП/57280/19 арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

Согласно подписанному Акту сверки взаимных расчетов по договору аренды от 22.10.2015 г. № 01Э-15 за период с 22.10.2015 по 04.09.2020 г. задолженность в пользу Арендодателя отсутствует.

Таким образом, указание на наличие задолженности в 2018 году не обоснованно и не попадает под действие п. 2 ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу пункта 4.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 в случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, Арендатор вправе в соответствии с пунктом 4 статьи 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок.

Также с учетом разъяснений ФАС России № АК/86239/20 от 05.10.2020 г., представленных по совместному запросу Администрации Олюторского МР и АО «Корякэнерго», в рассматриваемой ситуации договор аренды от 22.10.2015 г. № 01Э-15 может быть заключен между Администрацией Олюторского муниципального района и АО «Корякэнерго» на новый срок в порядке ч. 9 ст. 17.1

Закона о защите конкуренции или продлен на срок до одного года в соответствии с положениями ч. 5 ст. 19 Закона № 98-ФЗ без проведения конкурсных процедур.

Исходя из анализа указанных норм следует, что основаниями, по которым арендодатель вправе отказать арендатору в заключении договора на новый срок, могут служить только случаи, перечисленные в ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

В целях реализации своих прав АО «Корякэнерго» неоднократно направлял в адрес Органа местного самоуправления соответствующего рода уведомления, также направлена претензия от 08.10.2020 г. исх. № 55Ю/05 с требованием о заключении договора аренды на новый срок, которая осталась без ответа.

Кроме того, **Акционерное общество «Корякэнерго» полагает, что конкурсная документация не соответствует требованиям Приказа ФАС России 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» (далее по тексту – Приказа № 67).**

Согласно п. 20 Приложения 1 к Конкурсной документации «Информационная карта конкурса» указаны критерии оценки заявок, их значимость и порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, среди которых имеется в т.ч. материальные вложения на содержание (эксплуатацию, ремонт, реконструкцию) в год (12 месяцев).

Считаем, что установление данных критериев без установления требований к объему, перечню работ, качеству и срокам их выполнения, является нарушением Приказа № 67.

В соответствии с пунктом 77 Приказа № 67 для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора (за исключением предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства, а также объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения) и иным критериям, указанным в конкурсной документации. При этом критериями оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора могут быть:

1) сроки реконструкции (этапы реконструкции) объекта договора, если такая реконструкция предусмотрена в конкурсной документации, в том числе период с даты подписания договора до даты ввода объекта договора в

эксплуатацию с характеристиками, соответствующими установленным договором технико-экономическим показателям;

2) технико-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора и другие.

В силу пункта 81 Приказа № 67, не допускается использование иных, за исключением предусмотренных пунктами 77 и 77.1 настоящих Правил, критериев оценки заявок на участие в конкурсе.

Кроме того, установление указанных критериев в таком виде, не позволяет четко и определенно установить предъявляемые организатором торгов требования к его участникам, не позволяет установить претендентам на участие в торгах характер указанных вложений и инвестиций, конкретные объекты ремонтов и инвестиций, а также четко определить взаимосвязь между объектом проводимых торгов и объектами инвестиций.

Также согласно извещению о проведении торгов № 151020/23758332/01 общая начальная (минимальная) цена за договор в валюте лота установлена 1 584 000 руб., тогда как в Информационной карте конкурса размер годовой арендной платы (цена договора) установлен 1 310 000 руб.

При этом согласно, пункту 42 Приказа № 67, Сведения, содержащиеся в конкурсной документации, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении конкурса. Таким образом, сведения, содержащиеся в Извещении, не соответствуют сведениям, указанным в Документации, следовательно, конкурсная документация составлена с нарушением пункта 42 Приказа № 67.

На основании вышеизложенного и руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, ст. ст. 17.1, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу:

1. Признать жалобу АО «Корякэнерго» на действия (бездействия) органа местного самоуправления Администрации Олюторского муниципального района, в лице самостоятельного отдела по выполнению полномочий сельского поселения «село Тиличики» администрации Олюторского муниципального района при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды обоснованной;

2. Установить в действиях Администрации Олюторского муниципального района, в лице самостоятельного отдела по выполнению полномочий сельского поселения «село Тиличики» администрации Олюторского муниципального района факт нарушения ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

3. Установить в действиях Администрации Олюторского муниципального района, в лице самостоятельного отдела по выполнению полномочий сельского поселения «село Тиличики» администрации Олюторского муниципального

района факт нарушения п. 42, 77, 81 Приказа ФАС России 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».

Перечень прилагаемых документов:

1. Копия договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края, с последующим предоставлением услуг по электроснабжению населению и организациям муниципального образования сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края № 01Э-15 от 22.10.2015 г.;
2. Копия дополнительного соглашения № 2 от 22.10.2015 г. к договору аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края, с последующим предоставлением услуг по электроснабжению населению и организациям муниципального образования сельского поселения «село Тиличики» Олюторского района Камчатского края № 01Э-15 от 22.10.2015 г.;
3. Копия письма Администрации Олюторского МР исх. № 559 от 11.02.2020 г.;
4. Копия письма АО «Корякэнерго» исх. № 415/05 от 12.02.2020 г.;
5. Копия письма АО «Корякэнерго» исх. № бн/05 от 29.09.2020 г.;
6. Копия письма Администрации Олюторского МР исх. № 4195 от 01.10.2020 г.;
7. Копия претензии АО «Корякэнерго» о понуждении заключения договора аренды на новый срок исх. № 55Ю/05 от 08.10.2020 г.;
8. Копия письма ФАС России № АК/86239/20 от 05.10.2020 г.;
9. Извещение о проведении торгов № 151020/23758332/01;
10. Конкурсная документация № 03Э-20.

Генеральный директор
АО «Корякэнерго»



Е.Н. Кондращенко