



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ  
СЛУЖБА  
(ФАС России)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ-  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11  
Москва, Д-242, ГСП-5, 123995  
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24  
delo@fas.gov.ru http://www.fas.gov.ru

Комитет по управлению имуществом  
администрации муниципального  
района «Сосногорск»

ул. Куратова, д. 2,  
г. Сосногорск, 169500

✓ Руководителю Коми УФАС России

2014.02.2014 № 1036/0261/14  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О даче разъяснений

Федеральная антимонопольная служба рассмотрела обращение Комитета по управлению имуществом администрации муниципального района «Сосногорск» о даче разъяснений по преимущественному праву на приобретение арендуемого имущества и сообщает.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Таким образом, площадь арендуемого имущества является существенным условием договора.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку указанные



7014.6003(12)

1036

64644

условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

В соответствии со статьей 3 Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «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 возмездном отчуждении **арендуемого имущества** из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом такое преимущественное право может быть реализовано с соблюдением условий, установленных статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ.

Таким образом, из статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ следует, что договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, может быть заключен с субъектом малого и среднего предпринимательства в отношении **арендуемого им имущества**. При этом площадь арендуемого имущества устанавливается договором аренды.

В соответствии с пунктом 4 статьи 451 ГК РФ изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

А.Ю. Цариковский

Верно  
Заместитель начальника  
Управления делами  
И. В. Белянкина  
24 DEC 2014 2008



2014-6993(12)