

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой ПКиЭП  
\_\_\_\_\_ В.В. Кванина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЗАКУПОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

ЮУрГУ – 40.03.01.2015.Ю-470

Научный руководитель выпускной  
квалификационной работы  
доцент кафедры  
\_\_\_\_\_ В.А. Ливончик  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Автор выпускной  
квалификационной работы  
студент группы Ю-470  
\_\_\_\_\_ К.И. Ремизова  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Нормоконтролер  
канд.юрид.наук, доцент,  
\_\_\_\_\_ А.В. Спиридонова  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Челябинск 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
<b>I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПКАХ И НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ</b>	
1.1 Генезис государственных и муниципальных закупок.....	9
1.2 Недвижимое имущество как объект закупки.....	17
1.3 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом.....	29
<b>II ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗАКУПОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД</b>	
2.1 Закупки недвижимости для государственных и муниципальных нужд путем приобретения готовых жилых помещений.....	36
2.2 Осуществление закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве.....	45
2.3 Строительство нового жилья для удовлетворения государственных и муниципальных нужд.....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	65

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы заключается в том, что система государственных и муниципальных закупок является сферой отношений, от развития которой напрямую зависит реализация важнейших целей и задач, стоящих сегодня перед РФ, а также эффективность государственного регулирования экономикой. Особая целевая направленность: необходимость удовлетворения потребностей как государства, так и отдельно взятого муниципального образования определяет значимость государственных и муниципальных закупок, поскольку на приоритетное направление использования инновационного потенциала государственных закупок указано также в распоряжении Правительства РФ от 08 декабря 2011 г. № 2227-р «Об утверждении Стратегии инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 года». Законом установлен жесткий порядок таких закупок. Он предполагает прохождение обязательных этапов, размещение документов в открытом доступе в единой информационной системе, а также санкции за допущенные нарушения. Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» является основным нормативным актом о государственном заказе. Самостоятельным объектом закупок является недвижимое имущество. Закупки для обеспечения государственных и муниципальных нужд могут быть произведены как в отношении готовых жилых помещений, так и посредством участия в долевом строительстве. Кроме того, для удовлетворения государственных и муниципальных нужд может быть произведено строительство нового жилья.

Проблемам, связанным с вопросами осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, уделяли внимание в своих работах следующие ученые: И.В. Балтутите, С.В. Воропаева, Д.С.Захаренко, А.И. Землин, Е.А. Истомина, Т.В. Кузьмина, Ю.А. Максименко,

К.Б. Маркелов, В.В. Мельников, Э.В. Немченко, С.Б. Осипова, М.А. Панина, Е.А. Пластинина, О.В. Пудовкина, Д.С. Серединцев, В.С. Чеботарев и др.

Объект исследования – общественные отношения в сфере правового регулирования осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, соответствующие разделы и главы специализированной литературы, материалы правоприменительной практики и периодической печати, раскрывающие вопросы осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд.

Цель исследования – комплексно и детально проанализировать основные вопросы осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, выявить актуальные проблемы в данной сфере, сформулировать рекомендации по их разрешению.

Задачи исследования:

- рассмотреть генезис государственных и муниципальных закупок;
- проанализировать недвижимое имущество как объект закупки;
- раскрыть правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом;
- рассмотреть закупки недвижимости для государственных и муниципальных нужд путем приобретения готовых жилых помещений;
- изучить особенности осуществления закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве;
- проанализировать вопросы строительства нового жилья для удовлетворения государственных и муниципальных нужд.

Методологическая база исследования представлена следующими методами: методы анализа и синтеза, сравнительно-правовой, обобщения, системный, логический и диалектический методы научного познания.

Нормативно-правовую базу исследования составили законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие

вопросы осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд.

Эмпирическая основа настоящего исследования представлена материалами правоприменительной практики.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные автором теоретические выводы, практические рекомендации и предложения вносят определенный вклад в правовую науку, систематизируют научные знания по вопросам осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд, а также могут быть использованы в дальнейших научных изысканиях.

Практическое значение исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и предложения могут быть использованы в ходе дальнейшего развития и совершенствования российского законодательства в сфере осуществления закупок недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью и задачами настоящего исследования и состоит из введения, основной части (двух глав по три параграфа), заключения и библиографического списка.

# I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПКАХ И НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

## 1.1 Генезис государственных и муниципальных закупок

В настоящее время обеспечение государственных и муниципальных нужд играет огромную роль в жизнедеятельности российского государства и общества. От правильной и предельно открытой организации удовлетворения государственных и муниципальных нужд зависит эффективность закупочного процесса и доверие к нему со стороны общества. Еще в конце прошлого столетия ученые обращали внимание на то, что государство оказывает непосредственное воздействие на развитие экономической и социальной сфер, в том числе, посредством размещения заказов на закупку товаров для государственных и муниципальных нужд<sup>1</sup>.

На сегодняшний день гласность и открытость размещения заказов для государственных и муниципальных нужд является одной из антикоррупционных мер. Государство в современных рыночных условиях осуществляет контроль за расходованием бюджетных средств, в том числе, через систему закупок для государственных и муниципальных нужд, осуществляет контроль за расходованием бюджетных средств.

Переходя к анализу исторического развития и становления процедуры закупок для государственных и муниципальных нужд, отметим, что на всех этапах исторического развития огромное значение в данном процессе имел контроль со стороны государства.

Удовлетворение государственных и муниципальных нужд с привлечением капиталов частных лиц осуществлялось с древних времен. При этом, к XVII в. относится учреждение и проведение мероприятий, аналогичных современным торгам (конкурсным, публичным).

---

<sup>1</sup> Балутите И.В. Институт государственных закупок: от Русской Правды к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Наука. Практика. Право. 2016. № 1. С. 116.

На дореволюционном этапе исторического развития одним из основных способов, позволяющих удовлетворять государственные и муниципальные нужды, были торги. На данном историческом этапе развития казенные поставки являлись основным видом сделок, позволяющим осуществлять закупку для государственных и муниципальных нужд.

Одной из первых в истории закупочного процесса сделок было соглашение, заключенное на доставку продовольствия (сухарей и муки) в г. Смоленск от 07.07.1654 г.

На дореволюционном этапе в законодательных нормах конкурсные процедуры в современном понимании слова, не были предусмотрены. Однако, данный период характеризуется возникновением отдельных элементов современного закупочного процесса: публичное объявление заказа, поиск исполнителей, условия.

Для эпохи правления Петра I характерным было то, что царь являлся единственным заказчиком для удовлетворения государственных и муниципальных нужд. Информации о проводимом закупочном процессе в XVII в. достаточно мало<sup>1</sup>.

Эпоха правления Петра I была ознаменована появлением новой должности – специалиста по ценам («гофмаклера»), данную должность, большей частью, занимали купцы. Специалисты по ценам осуществляли обязанности, связанные с реализацией контроля за обеспечением и соблюдением государственных интересов при проведении торгов.

По сути, времена правления Петра I заложили основу государственного закупочного процесса, на данном этапе была разработана и сформирована необходимая нормативно-правовая основа в данной сфере.

В 1721-1722 г.г. были разработаны и приняты Регламенты, раскрывающие особенности размещения заказов для государственных и муниципальных нужд посредством организации и проведения конкурса. На государственном уровне

---

<sup>1</sup> Бондарева Е.А. Становление и развитие института государственных закупок в России // Вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 3. С. 30.

также было учреждено новое ведомство, основным направлением деятельности которого являлось решение вопросов, возникающих в государственном закупочном процессе – Канцелярия подрядных дел.

Отбор поставщиков осуществлялся путем проведения публичного конкурса. В свою очередь, для поставщиков, которые были выбраны в ходе проведения публичного конкурса, и не выполнили свои обязательства по поставке товаров для государственных и муниципальных нужд, была предусмотрена штрафная санкция в виде пени<sup>1</sup>.

Законодательную систему, сформированную в петровскую эпоху, дополнил «Регул провиантского правления», принятый в 1758 г. во времена правления Елизаветы Петровны. Данный документ, большей частью, рассматривал вопросы, связанные с поставкой хлеба. Большое внимание в нем уделялось порядку проведения торгов. Объявление о торгах осуществлялось публично, на площадях раздавались билеты с соответствующей информацией. В церквях после проведения службы священник информировал всех присутствующих о предстоящих торгах, связанных с закупками для государственных и муниципальных нужд. Информирование о предстоящих торгах осуществлялось в сжатые сроки. Это особенно было важно для провинции, куда информация поступала спустя продолжительное время.

В принятом 1775 г. «Учреждении о губерниях», предусматривалась обязанность губернаторов осуществлять закупки для государственных и муниципальных нужд, в первую очередь, у местных товаропроизводителей. Данный документ имеет огромное значение не только для развития закупочного процесса, но также для развития государственной политики в сфере поддержки местных товаропроизводителей.

В 1818 г. были приняты несколько распоряжений, которые детально урегулировали отношения, возникающие между казной и подрядчиками. В соответствии с данными распоряжениями должностные лица, виновные в

---

<sup>1</sup> Иванов А.А. Эволюция государственной контрактной системы в России // Ростовский научный журнал. 2017. № 2. С. 56.



нарушении своих обязательств по закупкам товаров для государственных и муниципальных нужд, должны быть понести ответственность и выплатить штраф<sup>1</sup>.

Таким образом, наибольший вклад в историческом развитии закупочного процесса внести нормативно-правовые акты, принятые во время правления Петра I.

Первая половина XIX в. также характеризовалась развитием и становлением законодательной основы в сфере закупок товаров для государственных и муниципальных нужд. Свыше 107 законодательных источников было принято за первые два десятилетия XIX в. Основное нормативно-правовое регулирование было направлено на регламентацию проведения торгов, исполнением обязательств сторонами в рамках закупочного процесса.

К 1830 г. достаточно распространенным стало проведение конкурсных торгов. В соответствии с нормами Положения 1830 г. о подрядах и поставках, которое действовало вплоть до революции, предусматривалась возможность проведения торгов в различных видах: смешанные, устные торги и др. Применительно к последнему виду, отметим, что обязательным было присутствие чиновников, желающих поучаствовать в торгах, которые были назначены от соответствующих ведомств. Во время проведения устных торгов каждая из сторон объявляла свою цену. За первыми торгами следовали повторные торги (через 3 дня), на них определялись участники торгов, которые могут предложить государству более выгодные условия. С победителей торгов в обязательном порядке бралась расписка о том, что они берут на себя обязательство выполнить свои полномочия в рамках закупочного процесса строго на условиях, определенных в рамках проведения торгов.

---

<sup>1</sup> Балтутите И.В. Институт государственных закупок: от Русской Правды к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Наука. Практика. Право. 2016. № 1. С. 117.

Советские годы также характеризуются развитием и централизацией планирования и распределения товаров в рамках осуществления закупок для государственных и муниципальных нужд<sup>1</sup>.

В 1919 г. был принят Декрет СНК, предусматривающий запрет на изготовление и перевозку продовольствия любыми организациями, кроме компетентных государственных органов. Так, в частности, только уполномоченные государственные органы могли производить заготовку льна, пушнины.

В 20-е г.г. XX в. стали возникать такие новые договорные конструкции, направленные на осуществление закупок для государственных нужд, как договор комиссии, договор поставки, договор контрактации и др.

Применительно к последнему договору, отметим, что его характеризовала такая система отличительных признаков, как: предоставление с/х товаропроизводителям денежных средств в счет аванса; предоставление удобрений, минералов для получения товаропроизводителями большего урожая, за рост урожая применение мер стимулирования.

В 1929 г. СНК принял Постановление, раскрывающее основные вопросы, связанные с контрактацией с/х товаров. Засев с/х продукцией товаропроизводителями осуществлялся строго в рамках установленного государством плана, равно как и для самого урожая также был установлен определенный норматив сдачи<sup>2</sup>.

В основе закупок с/х продукции находился административно-командный, а не договорной метод.

Советское государство было обязано качественно и эффективно выполнять свои функции, поэтому в основе закупок для государственных нужд находилась система Государственного снабжения, а не институт государственного заказа.

---

<sup>1</sup> Иванов А.А. Эволюция государственной контрактной системы в России // Ростовский научный журнал. 2017. № 2. С. 57.

<sup>2</sup> Балтутите И.В. Институт государственных закупок: от Русской Правды к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Наука. Практика. Право. 2016. № 1. С. 118.

Закупки для государственных нужд осуществлялись посредством проведения устных торгов, торгов с применением напечатанных объявлений, и смешанных торгов.

В проведении торгов первых двух видов могли принимать участие все желающие, обязательным было участие чиновников, представляющих интересы соответствующего ведомства. После того, как торги были признаны состоявшимися, победитель торгов о личном выполнении взятых на себя обязательств на условиях определенных на торгах, предоставлял раписку.

Особенности смешанных торгов заключались в том, что первоначально со всеми лицами, которые пожелали принять участие в торгах, проводились устные торги. Затем изучению подлежали письма, корреспонденция, присланные для проведения торгов, то есть письменная часть смешанных торгов.

По итогам проведения устной и письменной частей торгов определялся их победитель, которым признавался участник, предложивший максимально выгодные условия для государства, с ним заключался договор.

Вплоть до 30-х годов прошлого столетия происходило развитие и совершенствование конкурсной системы закупочного процесса<sup>1</sup>.

В планах социального и экономического развития Советского Союза большое внимание уделялось государственному заказу. Уполномоченные органы государственной власти устанавливали нужды и потребности государства в материально-техническом обеспечении, в товарах массового потребления.

К 80-м г.г. прошлого столетия уровень централизации государственной власти значительно снижался. Соответственно, у государства оставалось все меньше возможностей оказания воздействия на хозяйственные связи регионов, субъектов, отдельных предприятий. Размещение обязательного государственного заказа становилось достаточно сложной задачей, также значительно был снижен уровень реализации принятых государственных заказов.

---

<sup>1</sup> Бондарева Е.А. Становление и развитие института государственных закупок в России // Вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 3. С. 31.

В условиях смены административно-командной экономики на рыночную, возникла необходимость в формировании обновленной нормативно-правовой основы, позволяющей хозяйствующим субъектам эффективно функционировать в обновленных экономических условиях. Отсутствие такой обновленной законодательной основы ставило хозяйствующих субъектов в тяжелые условия, характеризующиеся правовым вакуумом<sup>1</sup>.

Основы современной контрактной системы размещения заказов для государственных и муниципальных нужд были заложены в программе «500 дней», разработанной Г. Явлинским и С. Шаталиным, обнародованной в августе 1990 г. Ранее действовавшая система материально-технического обеспечения была ликвидирована принятием в начале 1990-х гг. ряда подзаконных нормативно-правовых источников (указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ). Принятие данных документов также позволило устранить обязательный заказ государства, а также принудительное создание хозяйственных связей. Следующим этапом постсоветского периода развития и становления законодательной основы государственного заказа стало принятие Закона РФ «О поставках продукции и товаров для государственных нужд» от 28 мая 1992 г. № 2859-1. Данный специализированный закон предусмотрел переход к торгам, как способу поставки товаров для государственных нужд, от ранее действовавшей системы планирования и распределения товаров.

Постепенный переход к обновленным рыночным отношениям, позволил сформировать обновленную нормативно-правовую основу в сфере размещения заказов для государственных и муниципальных нужд.

Свобода экономического пространства, перемещения товаров, свободы предпринимательства: все изложенное гарантировалось принятой 12 декабря 1993 г. на всенародном референдуме Конституцией РФ<sup>2</sup>. В свою очередь, Конституция РФ также обеспечила разработку и принятие специализированных нормативно-

---

<sup>1</sup> Иванов А.А. Эволюция государственной контрактной системы в России // Ростовский научный журнал. 2017. № 2. С. 57.

<sup>2</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 25.12.1993. № 237.

правовых актов в сфере закупок товаров для государственных и муниципальных нужд, как это было сформировано в зарубежных государствах с развитой рыночной экономической системой.

90-е г.г. прошлого века ознаменованы принятием ряда значимых нормативно-правовых актов, регламентирующих поставку товаров для государственных нужд.

В 1997 г. на уровне главы государства был принят Указ от 08 апреля 1997 г. № 305, направленный на проведение антикоррупционных мер в сфере государственных закупок. В нормах Положения к данному Указу Президента РФ были закреплены обязательства сторон в закупочных правоотношениях, условия и порядок размещения государственного заказа и др.<sup>1</sup>

Наиболее детальное нормативно-правовое регламентирование процедуры государственных закупок нашло в специализированном ФЗ от 06 мая 1999 г. № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд».

Данный закон заложил основу для последующего принятия более проработанного закона, сформировавшего основу для контрактной системы в сфере государственных и муниципальных закупок, ФЗ от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

На сегодняшний день принят и действует ФЗ от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»<sup>2</sup> (далее – Закон о контрактной системе). В данном документе в проработанном и систематизированном виде изложены основы контрактной системы в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд.

---

<sup>1</sup> Егорова М.А. Коммерческое право: учебник. М.: Статут, 2015. С. 198.

<sup>2</sup> Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 12. Ст. 4123.

Таким образом, история закупочной деятельности в России насчитывает не одно столетие. Основы государственной закупочной деятельности были заложены во времена правления Петра I. В некоторых документах XIII века предусматривались отдельные положения, связанные с государственными заказами и закупками. 90-е гг. XX века характеризовались переходом от административно-командной централизованной экономики к рыночной экономике. На данном этапе был принят ряд законодательных и подзаконных нормативно-правовых источников, заложивших основу современной контрактной системы в сфере закупочной деятельности. На сегодняшний день основным законом в сфере закупочной деятельности является Закон о контрактной системе.

## 1.2 Недвижимое имущество как объект закупки

Еще в римском праве были заложены основы деления вещей на движимые и недвижимые. Для их разграничения основным критерием признавалась способность вещей к перемещению с сохранением их физической сущности (а именно без изменения формы), экономического назначения и без вреда или существенного снижения их ценности. Вещи, неспособные к подобному перемещению, считались недвижимыми, все другие вещи признавались движимыми<sup>1</sup>.

Современное определение недвижимых вещей, предусмотренное в ст. 130 ГК РФ<sup>2</sup> (недвижимого имущества, недвижимости), указывает на то, что к ним определены земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, а именно объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, включая сооружения, здания, объекты незавершенного строительства.

---

<sup>1</sup> Абросимова Е.Я. Недвижимое имущество: современные проблемы гражданско-правового регулирования в РФ // Вестник магистратуры. 2017. № 5-1(68). С. 92.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

На законодательном уровне к недвижимым вещам также определены такие объекты, как космические объекты, морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания. В современном ГК РФ предусмотрено, что законом к недвижимым вещам может быть определено и другое имущество.

Исходя из законодательного определения недвижимых вещей, можно сделать вывод о том, что в ГК РФ отождествляются следующие термины: «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество». На доктринальном уровне относительно данного подхода можно встретить различные мнения. Одни ученые, как и законодатель, признают тождественность указанных понятий<sup>1</sup>. Другие осуществляют разграничение данных терминов, отмечая, что недвижимое имущество является более объемным понятием и включает в себя недвижимые вещи и имущественные права<sup>2</sup>. В научной среде можно выделить и такой подход, что категория «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должна раскрываться не как синоним «недвижимого имущества», а как «ряд объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности по причине их нерукотворного (естественного) происхождения и размещения на земле»<sup>3</sup>.

Несмотря на то, что в современном гражданском законе предусмотрено легальное определение понятия «недвижимое имущество», оно, тем не менее, включает в себя только два разграничительных критерия, посредством которых можно провести сравнение с движимым имуществом. В качестве данных критериев выступают невозможность перемещения без нанесения несоизмеримого ущерба назначению имущества и неразрывная связь последнего с землей. В части данного вопроса мнения ученых расходятся. Одни авторы полагают, что, с учетом современных технологических достижений, присутствует возможность

---

<sup>1</sup> Иванов А.Е., Манько О.А. Недвижимое имущество как объект гражданско-правовых сделок: проблемы правового регулирования // Общество и право. 2016. № 4. С. 82.

<sup>2</sup> Пудовкина О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Известия Саратовского университета. 2015. № 3. С. 38.

<sup>3</sup> Рягузова С.Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // Инновационная наука. 2017. № 1. С. 117.

перемещения сооружений, строений, зданий без нанесения определенного ущерба их назначению<sup>1</sup>. Другие авторы считают, что указанный признак из определения следует исключить<sup>2</sup>, третьи ученые полагают, что существование всех современных достижений в перемещении зданий не превращает их в подвижную установку, это можно признавать, своего рода, новым строительством, так как подлежит заложению новый фундамент. Помещения подвижного характера, например, разборные металлические гаражи, вагоны на рельсах, в качестве строений нельзя признавать<sup>3</sup>.

По мнению отдельных ученых, ввиду оценочного характера критерия абсолютно точное и одинаковое решение о прочности связи объекта с землей не представляется возможным, и приходят к заключению о том, что значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно осуществить без наличия данной связи<sup>4</sup>. Иные ученые полагают, что многие объекты недвижимости могут быть перемещены без ущерба назначению, однако, большей частью, объекты, с помощью фундамента укрепляемые в земле, имеют прочную связь с землей и ставятся на нее на продолжительное время<sup>5</sup>.

С учетом изложенного, признаем необходимым сохранить в формулировке недвижимости оба изложенные выше критерия, так как иначе многие сборно-разборные конструкции будут считаться недвижимостью, например, переносные будки, гаражи, торговые палатки, киоски. Вместе с тем, анализируемое определение следует дополнить таким критерием, как постоянная связь с землей, ввиду того, что если объект временно находится на земле, то он в дальнейшем будет или снесен, или перенесен, а именно недвижимым имуществом он так и не

---

<sup>1</sup> Пудовкина О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Известия Саратовского университета. 2015. № 3. С. 39.

<sup>2</sup> Рассолов М.М. Коммерческое право: учебник. М.: Проспект, 2014. С. 238.

<sup>3</sup> Иванов А.Е., Манько О.А. Недвижимое имущество как объект гражданско-правовых сделок: проблемы правового регулирования // Общество и право. 2016. № 4. С. 84.

<sup>4</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 7(154). С. 14.

<sup>5</sup> Белов В.А. Коммерческое (торговое) право: учебник. М.: Приор, 2015. С. 208.



станет. Временный характер постройки устанавливается по различным признакам: срок действия права пользования землей (предоставление земельного участка на год под строительство торгового павильона без права пролонгации договора), намерение застройщика (временное помещение для сезонных рабочих), назначение постройки (киоск на летнее время).

Таким образом, с учетом изложенного можно отметить, что на сегодняшний день в научной среде критикуется законодательное определение недвижимого имущества, предусмотренное в ст. 130 ГК РФ, однако, на доктринальном уровне также нет единого мнения к решению отмеченных проблем, так как подходы авторов расходятся. На практике это приводит к возникновению некоторых трудностей, так как зачастую судьям приходится долго решать вопрос о том, как установить степень несоразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в случае его перемещения. Ведь определение «несоразмерный ущерб» в законодательстве не предусмотрено. Например, качели, прочно установленные в землю, также не представляется возможным перенести без утраты их назначения, при этом, они очевидно не будут признаваться недвижимым имуществом<sup>1</sup>.

На основании изложенного, можно признавать справедливым следующий подход ученых в части выделения группы критериев оценки имущества как недвижимого:

— технические – исходящие из связанности объекта с землей, из технических характеристик объекта (подведение коммуникаций, наличие или отсутствие фундамента, монолит или легковозводимые конструкции и др.);

— оценочные – исходящие из оценки стоимости (сравнительной стоимости объекта до и после перемещения, стоимости объекта и расходов на его перемещение и др.);

---

<sup>1</sup> Рягузова С.Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // Инновационная наука. 2017. № 1. С. 118.

— юридические – исходящие из правовой связи земельного участка и объекта недвижимости, квалификации указанного объекта законодательными источниками и др.<sup>1</sup>

Указанные критерии оценки имущества призваны помочь на практике разобраться, что же признать недвижимостью, а что нет. К сожалению, они нигде не предусмотрены и признаются только субъективным мнением.

Верховный Суд РФ в одном из своих Обзоров судебной практики (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) разъяснил, что при разрешении вопроса относительно признания вещи недвижимостью, причем вне зависимости от осуществления государственной регистрации права собственности на такую вещь, необходимо устанавливать существование у нее признаков, которые способны в силу природных свойств или на основании закона относить ее к объектам недвижимости<sup>2</sup>.

Некоторые суды к отличительным особенностям недвижимости относят также факт государственной регистрации права на имущество. Такой позиции, в частности, придерживался в одном из дел ФАС Московского округа<sup>3</sup>. Существует, однако, также и противоположная позиция, в силу которой основанием для признания имущества недвижимым не является только лишь факт государственной регистрации права на него. Факт регистрации права собственности на спорный объект, как указано в одном из Определений ВАС РФ<sup>4</sup>, статус объекта как недвижимого имущества не определяет, поскольку для этого

---

<sup>1</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 7(154). С. 16.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13 апреля 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 11.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Московского округа от 30 июня 2011 г. № КГ-А40/641911-П по делу № А40-42237/10-41-345 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)

<sup>4</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 августа 2011 г. № ВАС-6087/11 по делу № А1114125/2009 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 17. С. 48.

нужно, чтобы имели место определенные признаки, которые указаны в ст. 130 ГК РФ, в том числе неразрывная связь с земельным участком.

Кроме того, Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 23 июня 2015 г. № 25 указывает, что в целях обеспечения стабильности гражданского оборота на законодательном уровне установлена необходимость государственной регистрации права вещных прав на недвижимые вещи, ограничений этих прав, их перехода, возникновения и прекращения<sup>1</sup>. При этом государственная регистрация права на вещь по общему правилу для признания ее объектом недвижимости обязательным условием не является. Поэтому, например, недвижимыми вещами являются здания и сооружения, которые были построены до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если не были зарегистрированы ранее возникшие права на них.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как справедливо отмечают ученые, обладает правоустанавливающим, правоподтверждающим и охранительным значением для заинтересованных лиц и статистическим, фискальным и контролирующим значением для государства в лице его специальных органов<sup>2</sup>.

Суды также обращают внимание на то, что объект недвижимости должен быть не только фактически, но и юридически связан с земельным участком. Причем характер прав на земельный участок владельца строения решающей роли не играет. Практика исходит из факта их наличия или отсутствия. К примеру, Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2017 г. по делу № А41-6490/16 установлено, что среди документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 16.

<sup>2</sup> Клепиев В.И. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Актуальные проблемы права на современном этапе российской государственности: сборник статей международно-практической конференции 23 ноября 2017 г. г. Омск. С. 94.

регистрирующему органу должны быть представлены и документы, подтверждающие права на земельный участок<sup>1</sup>.

Следующий пример показывает, что суд признает объект самовольной постройкой, если будет установлено, что указанный объект возведен на земельном участке, не отведенном для этих целей<sup>2</sup>. «Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, суд установил, что общество «АСМЕТ» осуществило строительство капитального объекта недвижимости на арендованном земельном участке, не отведенном для этих целей, без получения разрешения для строительства объекта недвижимого имущества, и, руководствуясь ст. 222 ГК РФ отказал в удовлетворении заявленных требований, указав на отсутствие оснований для признания права собственности...»<sup>3</sup>.

Аналогичное решение вынес ВАС РФ по другому делу, цитируем: «...строительство ответчиком объекта осуществлялось в нарушение права истца на земельный участок, предоставленный ему в постоянное (бессрочное) пользование, в отсутствие соответствующего разрешения со стороны уполномоченных органов»<sup>4</sup>, соответственно такой объект недвижимости также признан самовольной постройкой.

Таким образом, совокупность ряда признаков необходима для того, чтобы объект мог быть признан недвижимостью. Объекты, которые данным критериям не отвечают, к недвижимости не относятся и признаются движимым имуществом. Также следует учитывать, что при наличии спорных ситуаций, которые на законодательном уровне не урегулированы, вопрос относительно принадлежности объекта имущества к недвижимости может быть решен в судебном порядке.

---

<sup>1</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2017 г. по делу № А41-6490/16. [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)

<sup>2</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2009 г. № ВАС-17252/09 по делу № А55-17798/2007 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 34. С. 41.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 октября 2009 г. № ВАС-10415/09 по делу № А60-19634/2008// Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 26. С. 11.

Применительно к теме настоящего исследования, отметим, что недвижимое имущество может выступать объектом закупок для государственных и муниципальных нужд. Так, к примеру, Постановлением Правительства Самарской области от 12 мая 2017 г. № 307 «О приобретении недвижимого имущества для государственных нужд Самарской области» к расходным обязательствам Самарской области на 2017 г. было отнесено предоставление из областного бюджета бюджетных инвестиций в целях приобретения нежилых помещений, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Самарский район, ул. Фрунзе, д. 75, в собственность Самарской области: нежилое помещение (кадастровый (условный) номер 63:01:0816003:1044) площадью 150,8 кв. метра, цокольный этаж, комнаты № 7 – 11, 16 – 22, 25 – 29, ограничения (обременения) права – объект культурного наследия; нежилое помещение (кадастровый (условный) номер 63:01:0816003:998) площадью 50,5 кв. метра, цокольный этаж, комнаты № 5, 6, 12, 15, ограничения (обременения) права – объект культурного наследия<sup>1</sup>.

На основании ст. 526 ГК РФ по государственному или муниципальному контракту на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный или муниципальный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров<sup>2</sup>.

Предмет государственного или муниципального контракта – товары, обеспечивающие государственные или муниципальные нужды. Необходимо отметить, что ответственность по непосредственному выбору объекта

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Самарской области «О приобретении недвижимого имущества для государственных нужд Самарской области» от 12 мая 2017 г. № 307 [Электронный ресурс] URL: <http://base.garant.ru/197900/> (дата обращения: 28.12.2018)

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 2. Ст. 112.

государственного или муниципального контракта возлагается на поставщика. Данный вывод подтверждается материалами судебной практики<sup>1</sup>.

Согласно ст. 33 Закона о контрактной системе предусматривает правила описания объекта закупки. В соответствии со ст. 33 Закона о контрактной системе заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен принимать во внимание следующие правила:

— в описании данного объекта предусматриваются качественные, технические, функциональные характеристики, эксплуатационные характеристики указанного объекта (при необходимости);

— применение при составлении описания объекта закупки требований, показателей, терминологии и условных обозначений, относительно функциональных характеристик (потребительских качеств), технических характеристик, товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые установлены техническими регламентами, принятыми на основании действующих законодательных норм о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и используемыми в национальной системе стандартизации, принятыми на основании норм закона о стандартизации, других требований, связанных с установлением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика;

— описание объекта закупки может содержать в себе спецификации, чертежи, планы, фотографии, эскизы, результаты работы, тестирования, требования, включая в части проведения испытаний, методов испытаний, упаковки на основании гражданско-правовых норм, этикеток, маркировки, подтверждения соответствия, методов и процессов производства согласно требованиям технических регламентов, документов, разрабатываемых и используемых в национальной системе стандартизации, технических условий, а также в отношении терминологии и условных обозначений;

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11 апреля 2014 г. по делу № А61-2931/2013 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)

— документация о закупке должна предусматривать изображение поставляемого товара, позволяющее его идентифицировать и подготовить заявку, окончательное предложение, если в ней предусмотрено требование о соответствии поставляемого товара изображению товара, на поставку которого оформляется контракт;

— поставляемый товар должен являться новым товаром (товаром, который не был в ремонте, в употреблении, в том числе, не восстановленный товар, у которого не была произведена замена деталей, не были восстановлены потребительские качества) в случае, если другое не закреплено описанием объекта закупки и др.<sup>1</sup>

Как свидетельствуют материалы практики, обоснованность описания объекта закупки, в ряде случаев, выступает предметом спора, разрешаемого в судебном порядке.

Федеральная антимонопольная служба России выдала предписание, потребовав от закупающей стороны приведения описания объектов закупки в соответствии с законодательством о торгах. Первоначально суды отказывали в удовлетворении требования об отмене этого предписания. Верховный Суд РФ отправил дело на новое рассмотрение. Им было признано право закупающей стороны составлять описание объекта закупок исходя из фактических потребностей, но при условии, что описание закупаемых товаров носит объективный характер. Объективный характер предполагает, что описания не должны вести к сокращению конкуренции в ходе торгов<sup>2</sup>. Иначе говоря, была сформулирована позиция суда относительно общих требований к правилам описания объектов закупок.

Основная проблема заключается в обоснованности описания объектов закупки во взаимосвязи с техническими требованиями, что находит свое

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 12. Ст. 4123.

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 октября 2017 г. № 305-ЭС17-7844 по делу № А40-129463/2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 23.

подтверждение на практике. При проведении конкурса на реконструкцию дороги закупавшей стороной установлены технические требования, не соответствовавшие правилам технического регулирования и обычным способам описания объектов закупки для этих целей. Федеральная антимонопольная служба России выдала предписание об устранении нарушений в описании объектов закупки, признанное судом законным<sup>1</sup>.

Следует учитывать, что и недостаточно подробное описание объектов закупок также ведет к нарушению требований ФЗ от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ. При проведении торгов закупавшая сторона просто указала на необходимость соответствия объектов закупки техническим стандартам, но не установила конкретных требований. Суд признал, что эти требования не соответствуют правилам проведения торгов, поскольку не позволяют с достаточной определенностью сделать вывод о том, что именно и в соответствии с какими стандартами желает приобрести закупавшая сторона<sup>2</sup>. Поэтому можно сделать вывод о существовании проблемы использования обоснованных описаний для объектов закупки. В том случае, если описание объекта не позволяет потенциальным участникам составить достаточно подробное представление о характере торгов или оно устанавливает дополнительные требования к объекту закупки, которые фактически не обоснованы потребностями потребителя продукции по государственному контракту, речь может идти об ограничении конкуренции на государственных торгах.

На практике спорные ситуации возникают и в процессе осуществления закупок жилых помещений для государственных и муниципальных нужд. Так, к примеру, 21 мая 2018 г. в Челябинское УФАС России поступила жалоба гражданина на действия заказчика при проведении электронного аукциона на приобретение жилого благоустроенного помещения в Кусинском городском

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04 апреля 2016 г. № Ф07-1580/2016 по делу № А56-34845/2015 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2016 г. № 310-КГ15-18547 по делу № А14-17373/2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 9.



поселении<sup>1</sup>. Как было указано в жалобе, документация о проведении закупок для государственных и муниципальных нужд не включает в себя информацию о том, какие именно организации могут предоставлять экспертное заключение аккредитованной организации. Также заявитель в жалобе обратил внимание на то, что в документации не указывает число комнат, которые должны быть в закупаемом жилье. В соответствии с актом приема-передачи жилого помещения покупателю на период государственной регистрации перехода прав на недвижимость жилье было передано покупателю, однако, риск случайной гибели недвижимого имущества лежит на продавце до перехода прав на недвижимость, данное условие предусмотрено в проекте контракта. Комиссия по результатам проведенной проверки пришли к следующим выводам: в ходе проведения закупки товаров для государственных и муниципальных нужд документация должна содержать в себе сведения относительно объекта недвижимости, позволяющие его идентифицировать относительно других объектов. В документации указываются максимальные и минимальные значения объекта закупки, выполняемых работ, оказываемых услуг. По результатам системного анализа проекта контракта и технического задания можно сделать вывод, что из содержания данных документов следует предоставление жилья (однокомнатной квартиры) через его покупку. То есть в проекте контракта сказано о том, что приобретаемый объект недвижимости является однокомнатной квартирой. Исходя из чего, можно прийти к выводу о количестве комнат в жилом помещении. Кроме того, конкретизация числа комнат в приобретаемом жилом помещении, не предусмотрена в числе обязательной информации первой части заявки.

Итак, недвижимое имущество может выступать объектом закупок для государственных и муниципальных нужд. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

---

<sup>1</sup> Решение Челябинского УФАС России от 21 мая 2018 г. по делу № 332-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.12.2018)

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В государственном контракте на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд должен раскрываться предмет (объект) закупки. Правила описания объекта закупки содержатся в ст. 33 Закона о контрактной системе.

### 1.3 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную, и, пожалуй, сопряженную с наибольшим риском часть российского гражданского оборота. Такая ситуация обусловлена, с одной стороны, вовлечением в оборот все большего числа объектов недвижимости и его интенсификацией и, с другой стороны, относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, устанавливающего правила регистрации сделок с такими объектами и прав на них.

На гражданско-правовое регулирование сделок с недвижимостью направлены нормы десятков, сотен нормативных актов.

Прежде всего, отметим, что правовой основой становления института и развития государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основной закон – Конституция РФ, провозгласившая, что в РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8); право частной собственности охраняется законом (ч. 1 ст. 35); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35).

Кроме того, необходимо выделить ГК РФ. Нормы ГК РФ закрепляют понятие и виды недвижимости, особенности свершения отдельных видов сделок с

недвижимостью, обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество<sup>1</sup>.

ГК РФ выступает базисным законодательным актом регулирующим правовой режим недвижимого имущества; нормы ГК РФ находят свое продолжение в кодифицированных законодательных актах и иных федеральных законах.

В отношении продажи жилья, как объектов недвижимости, нормами ГК РФ предусмотрены некоторые особенности. Так, в частности, при продаже жилого помещения, в отношении которого у других лиц сохраняется право пользования и проживания с ним, существенным условием данного договора является указание данных лиц и их прав в отношении продаваемого жилого помещения.

При заключении договора купли-продажи жилья после 01.03.2013 г. не является обязательной его государственная регистрация. В соответствии с нормами ФЗ от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ в обязательном порядке регистрируется переход права собственности на объект недвижимости. Договор продажи жилья (жилого дома, его части, квартиры, ее части) с момента государственной регистрации считается заключенным.

Однако, следует отметить, что в ГК РФ отсутствуют критерии разграничения помещений на жилые и нежилые<sup>2</sup>. Для решения данной проблемы следует дополнить ГК РФ статьей следующего содержания «... Под нежилым помещением следует понимать: а) помещения, не предназначенные для постоянного проживания; б) помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Если жилое помещение находится в условиях отрицательного воздействия вредных факторов среды обитания, которые могут причинить вред жизни и здоровью проживающих в нем лиц, то данное жилье может быть признано

---

<sup>1</sup> Рассолов М.М. Коммерческое право: учебник. М.: Проспект, 2014. С. 196.

<sup>2</sup> Гафарова Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УРГУЭС. 2014. № 1(7). С. 96.

непригодным для проживания. В числе таких вредных факторов можно выделить следующие: изменения, происходящие в окружающей среде: повышение уровня радиации, появление шумовых, вибрационных источников, выбросы в воздух, воду веществ, которые являются опасными для жизни и здоровья человека; износ жилых помещений, который не допускает возможность дальнейшего пользования ими (недостаточный уровень надежности, прочности, устойчивости жилых помещений).

Уполномоченные государственные органы в соответствии со ст. 131 ГК РФ вносят сведения в ЕГРН о возникновении, переходе, прекращении права собственности, иных вещных прав в отношении объектов недвижимости.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитуты, ипотека, а также другие права в законодательно предусмотренных случаях.

В представленных случаях, наряду с государственной регистрацией могут производиться специальная регистрация или учет некоторых видов недвижимого имущества.

По результатам проведенной государственной регистрации уполномоченный государственный орган предоставляет правообладателю документ о зарегистрированном праве, о зарегистрированной сделке.

Вне зависимости от места проведения государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, уполномоченный государственный орган обязан предоставлять информацию о проведенной регистрации любому лицу.

Гражданско-правовыми и иными законодательными нормами предусматривается процедура проведения государственной регистрации, а также основания для отказа в ее проведении<sup>1</sup>.

На доктринальном уровне отмечается, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой признаваемый государством

---

<sup>1</sup> Войцеховская Д.Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: состояние, проблемы, вопросы совершенствования // Молодой ученый. 2016. № 11. С. 122.

и подтверждающий возникновение, переход, ограничение, прекращение прав на недвижимость, юридический акт. Факт наличия у лица, зарегистрированного государством права подтверждается только проведенной в отношении объекта недвижимости государственной регистрацией. Отметим, что в изложенном определении государственная регистрация раскрывается через акт органа государственной власти. Законодательство и правоприменительная практика не решают множество проблем, во главе которых присутствуют вопросы о целях и правовых принципах регистрации прав на недвижимость. В результате их неопределенности не отрегулирована сфера недвижимого имущества, не упорядочена и не эффективна.

Регистрация – это определенная степень уверенности в стабильных правах на недвижимое имущество, на много большая, чем при отсутствии регистрации, она является актом признания государством зарегистрированного права. Следовательно, целью защиты имущественных прав участников оборота недвижимого имущества представляет главную цель регистрации прав на недвижимое имущество, но и всего правового регулирования оборота недвижимости. В настоящее время систему государственной регистрации следует ориентировать не только на тех, кто добросовестно подходит к делу, но и на тех, кто борется с преступным проявлением в этой сфере. Это должно отразиться и в нормах, которые устанавливают порядок регистрации, и организацию взаимодействия регистрирующих и правоохранительных органов<sup>1</sup>.

Отдельные вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимость, регулируются кроме гражданско-правовых норм также нормами и других законодательных источников, в их числе: ЗК РФ, ВК РФ, ГрК РФ, ЖК РФ, ЛК РФ и др.

На сегодняшний день государственная регистрация прав на недвижимость осуществляется в соответствии с нормами Федерального закона «О

---

<sup>1</sup> Войцеховская Д.Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: состояние, проблемы, вопросы совершенствования // Молодой ученый. 2016. № 11. С. 123.

государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ<sup>1</sup> (далее – Закон о государственной регистрации). Нормами данного закона детально регламентированы правоотношения, возникающие в ходе реализации государственной регистрации недвижимости и сделок с недвижимостью, подлежащих на основании норм действующего законодательства обязательной государственной регистрации.

Нормативно-правовой основой государственной регистрации прав, а также государственного кадастрового учета являются конституционно-правовые, гражданско-правовые нормы, нормы вышеуказанного закона и иных законодательных, подзаконных правовых источников (ст. 2 Закона о государственной регистрации).

Правовая основа регулирования государственной регистрации недвижимости представлена, в том числе, нормативными актами исполнительного государственного органа, реализующего полномочия в рассматриваемой сфере.

На доктринальном уровне одним из наиболее дискуссионных вопросов является возможность введения обязательной процедуры нотариального удостоверения сделок вместо ныне действующей системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Возможность сторон в ходе заключения сделки прибегнуть к ее нотариальному удостоверению предусмотрена п.п. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ. В изложенной гражданско-правовой норме предусмотрен принцип добровольности нотариального удостоверения сделок, то есть стороны могут заключить договор в простой письменной форме, а могут прибегнуть к помощи нотариусов даже, если нотариальная форма для соответствующего вида сделок законодательно не является обязательной<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 19. Ст. 2344.

<sup>2</sup> Беляева О.А. Коммерческое право России: учебник. М.: Норма, 2016. С. 346.

При этом, отметим, что для некоторых сделок нормы действующего законодательства предусматривают обязательное нотариальное удостоверение (ст. 584 ГК РФ, п. 2 ст. 54, п. 1 ст. 42 ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 11 ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08 февраля 1998 г. № 14-ФЗ<sup>1</sup>, п. 1 ст. 389 ГК РФ, п. 2 ст. 391 ГК РФ, п. 1 ст. 55 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ<sup>2</sup> и др.).

Соответственно, если законом предусмотрена обязательная нотариальная форма сделки, а стороны, допустим, заключают ее в простой письменной форме, то данная сделка признается ничтожной (недействительной) (п. 3 ст. 163 ГК РФ). При этом, ГК РФ в п. 1 ст. 165 предусматривает возможность «исцеления» сделки.

На практике зачастую граждане при отчуждении своего недвижимого имущества испытывают боязнь остаться без квартиры, дачи и др. объектов недвижимости, не желают нести дополнительные материальные издержки, обусловленные обращением к нотариусу.

ГК РФ указывает на то, что сделка признается недействительной, если законом или соглашением сторон к данному виду сделок предусмотрена обязательная письменная форма (п. 2 ст. 162 ГК РФ).

На практике зачастую возникают такие случаи, что при заключении сделки с обязательным нотариальным удостоверением одна сторона исполняет свои обязательства, возникающие из сделки, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки. В данном случае в судебном порядке та сторона сделки, которая добросовестно исполняет свои обязательства, может потребовать признания сделки действительной. Суды удовлетворяют подобные иски и последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется (ст. 165 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08 февраля 1998 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 4. Ст. 125.

<sup>2</sup> Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 2341.

Суд вправе вынести решение о регистрации сделки, если последняя между сторонами была заключена в надлежащей форме. Однако от последующей ее государственной регистрации одна из сторон уклоняется. Соответственно, в данном случае согласно решению суда сделка признается зарегистрированной.

Если у добросовестной стороны по причине уклонения другой стороны от государственной регистрации, удостоверения нотариусом, возникли убытки, то эта сторона сделки в судебном порядке может возместить причиненные убытки в течение 1 года со дня нарушения (срока исковой давности).

Итак, недвижимое имущество является одним из главных объектов права собственности, поэтому современные проблемы его гражданско-правового регулирования в России являются очень актуальными на сегодняшнем этапе развития экономических отношений, так как рассмотрение права собственности как правового института, основывается на определении недвижимого имущества как экономической категории, которая имеет юридическое закрепление. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом осуществляется следующими нормативно-правовыми источниками: Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, Закон о государственной регистрации, акты Президента РФ, акты Правительства РФ, нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН и др.



## II ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗАКУПОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

### 2.1 Закупки недвижимости для государственных и муниципальных нужд путем приобретения готовых жилых помещений

Закон о контрактной системе в ч. 1 ст. 24 отмечает, что закупки для государственных и муниципальных нужд могут производиться у единственного поставщика или на основе применения конкурентных способов его установления (исполнителя, подрядчика, поставщика). Нормы главы 3 Закона о контрактной системе содержат положения, позволяющие выбрать способ определения поставщика. При осуществлении данного выбора заказчик не должен выполнять действия, направленные на то, чтобы ограничить перечень участников закупочного процесса.

Согласно ч. 1 ст. 93 Закона о контрактной системе содержится перечень исключительных случаев, при которых закупки для государственных и муниципальных нужд могут осуществляться только у единственного поставщика. Закон предусматривает два таких условия. Прежде всего, это заключение контракта исполнительными государственными органами, местными органами власти на закупку жилых помещений, которые относятся к стандартному жилью. Кроме того, заключение контракта на закупку нежилых помещений, зданий, сооружений для обеспечения государственных и муниципальных нужд<sup>1</sup>.

С учетом того, что стоимость готового жилья является достаточно высокой, иных оснований для закупки готового жилья, без проведения конкурентных процедур Законом о контрактной системе не предусмотрено.

Как свидетельствуют материалы практики, закупка готовых жилых помещений, преимущественно, производится путем проведения электронного аукциона.

---

<sup>1</sup> Беляева О.А. Коммерческое право России: учебник. М.: Норма, 2016. С. 348.

Закон о контрактной системе в ст. 59 предусматривает особенности проведения такого аукциона. Так, в частности, ко всем участникам аукциона организаторами предъявляются одинаковые требования. Информация о проведении электронного аукциона размещается в единой информационной системе, в результате чего данная информация становится доступной неограниченному кругу лиц, которые имеют возможность принять в нем участие. Оператор электронного аукциона обеспечивает его проведение на электронной площадке.

В обязательном порядке в извещении о проведении электронного аукциона указываются требования, которым должны соответствовать его участники, а также перечень необходимых документов для принятия участия в электронном аукционе (п. 6 ч. 5 ст. 63 Закона о контрактной системе).

Аналогичные требования к участнику закупки должны находить отражение в документации об аукционе в силу ч. 3 ст. 64 Закона о контрактной системе.

Отметим, что в извещении о проведении аукциона в обязательном порядке указываются сроки подачи заявок участников закупки. Об этом сказано в п. 6 ст. 42, п. 3 ч. 1 ст. 64 Закона о контрактной системе. Однако на практике данные законодательные требования заказчиками не всегда соблюдаются<sup>1</sup>. Так, к примеру, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области в рамках рассмотрения жалобы ИП Сивакова Г.А. по делу № 308-ж/2018 на действия заказчика при проведении электронных аукционов на приобретение 1 (одной) квартиры для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей установлено: в извещении о проведении закупки дата и время окончания подачи заявок – 01.05.2018 до 17.00. Вместе с тем, в п. 16 документации о закупке указано, что срок окончания подачи заявок – 25.04.2018 до 08.00.

Такое расхождение представители заказчика и уполномоченного органа объяснили произошедшими в единой информационной системе программными

---

<sup>1</sup> Калугин П.И. О совершенствовании механизма государственных закупок в строительстве // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2017. № 5. С. 32.

обновлениями, в результате чего не представлялось возможным устранить данное несоответствие. Антимонопольный орган усмотрел в данных действиях нарушения, связанные с несоответствием информации о сроках окончания подачи заявок на участие в электронном аукционе в документации об электронном аукционе и извещении о его проведении<sup>1</sup>.

Документация о проведении электронного аукциона в обязательном порядке должна включать: сведения, обозначенные в извещении о проведении электронного аукциона, требования, относящиеся к составу и содержанию заявки на принятие участия в электронном аукционе, а также инструкцию по заполнению данной заявки. Вместе с тем, запрещается совершение действий, направленных на ограничение доступа к участию в электронном аукционе и ограничение числа участников данного аукциона.

В заявке на участие в электронном аукционе в обязательном порядке также указывается информация, подтверждающая соответствие участника закупки единым законодательным требованиям (п. 2 ч. 5 ст. 66 Закона о контрактной системе).

Участник закупочного процесса в обязательном порядке должен соответствовать общим требованиям к поставляемым товарам, выполняемым работам, оказываемым услугам, которые предъявляются законом к соответствующей категории участников закупки, к содержанию и специфике объекта закупки.

Договор купли-продажи недвижимости является самостоятельной договорной конструкцией, предусмотренной нормами ГК РФ. По данному договору одна сторона (продавец) обязана передать в собственность другой стороне (покупателю) определенный объект недвижимости, а последняя, в свою

---

<sup>1</sup> Решение Челябинского УФАС от 22 мая 2018 г. по делу № 308-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

очередь, обязана выплатить за данный объект недвижимости определенную сумму, установленную договором (ч. 1 ст. 549 ГК РФ)<sup>1</sup>.

Отметим, что договор на закупку объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд может быть заключен только с собственником объекта недвижимости, так как только он имеет право на всю триаду правомочий собственника: владеть, пользоваться, распоряжаться (ч. 1 ст. 288 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Законодательное регулирование права собственности в отношении объектов недвижимости осуществляется не только нормами ГК РФ, но также и нормами ЖК РФ. Так, в частности, ч. 1 ст. 30 ЖК РФ предусматривает, что вся триада правомочий в отношении жилья осуществляется в соответствии с его назначением и пределами, предусмотренными жилищно-правовыми нормами<sup>3</sup>.

Уполномоченные государственные органы осуществляют обязательную регистрацию прав на объекты недвижимости, государственную регистрацию сделок с объектами недвижимости. Вся информация о праве собственности, иных вещных правах на объекты недвижимости заносится в единый государственный реестр. Отметим, что обязательной государственной регистрации, кроме права собственности, подлежат также такие ограниченные вещные права, как: сервитуты, право хозяйственного ведения и оперативного управления, ипотека и другие ограниченные вещные права в случаях предусмотренных законом (ч. 1 ст. 131 ГК РФ).

Выписка из ЕГРН является документом, подтверждающим наличие у собственника (иного владельца), прав на недвижимость (в том числе,

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 2. Ст. 112.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 39. Ст. 2345.

возникновение и переход прав на недвижимое имущество) (ч. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации недвижимости)<sup>1</sup>.

Закон о государственной регистрации недвижимости в ч. 2 ст. 14 предусматривает перечень оснований, при наличии которых может быть проведена государственная регистрация прав на недвижимость. В их числе:

— решения уполномоченных органов государственной власти, местных органов власти о передаче прав на объект недвижимости, равно как и на переход, прекращение, ограничение прав на данный объект;

— договоры и иные сделки, заключаемые в соответствии с нормами действующего законодательства, в отношении объектов недвижимости;

— приватизационные документы в отношении объектов недвижимости, при передаче данных объектов в собственности граждан в соответствии с нормами законодательства о бесплатной приватизации жилья;

— свидетельства о праве на наследство;

— решения суда, вступившие в законную силу;

— выданные уполномоченными государственными органами, акты (свидетельства) о правах на недвижимость;

— карта-план, подготовленные по результатам проведенных кадастровых работ, акт обследования, межевой и технический план;

— при передаче гражданину в безвозмездное пользование земельного участка, схема его размещения на публичной кадастровой карте;

— иные документы, предусмотренные нормами действующего законодательства, подтверждающие возникновение, переход, ограничение, прекращение прав на объект недвижимости;

— возникновение, предусмотренных в законе, обстоятельств.

В отношении прав на объекты недвижимости, возникшие до принятия ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, Закон о государственной регистрации недвижимости предусматривает их юридическую действительность даже при отсутствии

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 19. Ст. 2344.

соответствующей записи в ЕГРН. По желанию обладателей прав на объекты недвижимости может быть произведена запись в ЕГРН о проведенной государственной регистрации.

Документами, подтверждающими наличие прав собственности на недвижимость, возникших до принятия и вступления ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, то есть до 1998 г. являются: нотариально удостоверенные договоры аренды, дарения, купли-продажи; договор мены, договор приватизации, договор участия в долевом строительстве жилья, нотариально выданные свидетельства о праве на наследство по закону и по завещанию<sup>1</sup>.

Обратим внимание на то, что до принятия ныне действующего Закона о государственной регистрации недвижимости, в качестве основных документов, подтверждающих возникновение и переход прав на объект недвижимости, являлись выписка из ЕГРП и свидетельство о госрегистрации. Для данного свидетельства ч. 1 ст. 14 Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в качестве законодательного требования предусмотрен бумажный вариант документа.

Однако, в некоторых случаях действия заказчика при подготовке извещения о проведении аукциона не соответствуют требованиям действующего законодательства о контрактной системе.

Приведем подтверждающий пример из практики Челябинского УФАС России. Поступила жалоба Индивидуального предпринимателя на действия аукционной комиссии при проведении электронного аукциона на покупку квартиры или жилого дома. Антимонопольным органом проведена внеплановая проверка, по результатам которой были выявлены следующие нарушения:

— документация и закупке и извещение не содержат в качестве одного из обязательных условий для принятия участия в аукционе – наличие на объект недвижимости права собственности;

---

<sup>1</sup> Бондарева Е.А. Становление и развитие института государственных закупок в России // Вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 3. С. 32.

— извещение не содержит перечень дополнительных документов, которые должны быть представлены участниками аукциона, подтверждающие у них наличие в отношении объекта недвижимости права собственности;

— ни в техническом задании, ни в информационной карте не указано обязательное отсутствие у других лиц права проживания в соответствующем объекте недвижимости, обязательное отсутствие регистрации и фактического проживания в жилом помещении.

По итогам рассмотрения жалобы и проведения проверки признаны нарушения действующих норм Закона о контрактной системе, в действиях заказчика были выявлены нарушения п. 6 ч. 5 ст. 63, п. 2 ч. 1, ч. 3 ст. 64, п. 2 ч. 5 ст. 66, п. 1 ч. 1, ч. 5 ст. 31 Закона о контрактной системе<sup>1</sup>.

Готовые благоустроенные жилые помещения должны соответствовать всем требованиям, предъявляемым к качеству. На уровне Постановления Правительства РФ утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом<sup>2</sup>. Раздел 2 данного документа раскрывает требования, которым должно отвечать жилое помещение. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации

---

<sup>1</sup> Решение Челябинского УФАС от 14 марта 2018 г. по делу № 106-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

<sup>2</sup> Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» от 28 января 2006 г. № 47 // СЗ РФ. 2006. № 3. Ст. 5423.

нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также



входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов – изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м.

Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток

должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц – 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах.

Таким образом, участвовать в закупках готовых жилых помещений могут только собственники жилья. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено правоустанавливающими документами (свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи, свидетельство о приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др.).

## 2.2 Осуществление закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве

В последнее время государственные и муниципальные заказчики в целях исполнения программных мероприятий, связанных со строительством многоквартирных домов, все чаще стали заключать контракты на участие в долевом строительстве.

Главное отличие договора долевого участия в строительстве от договора строительного подряда в том, что участник долевого строительства не является

заказчиком строительных работ: он не определяет условия и сроки их выполнения, а лишь присоединяется к уже существующим условиям и вносит соответствующую долю<sup>1</sup>.

Участие в долевом строительстве регулируется специальным законом, а именно Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> (далее – Закон о долевом строительстве). Таким образом, заключая государственный или муниципальный контракт на участие в долевом строительстве заказчик должен руководствоваться не только Законом о контрактной системе, но и Законом о долевом строительстве.

В рамках долевого строительства могут застраиваться как жилые, так и нежилые помещения, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств дольщиков, права собственности на которые дольщики могут получить только после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (п. 2 ст. 2 Закона о долевом строительстве).

Поскольку объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, объектом закупки является товар, а не работа или услуга.

Исходя из этого, если рассматривать участие в долевом строительстве как приобретение товара (которым будет являться конечный объект недвижимого имущества), необходимость предъявления к участникам закупки дополнительных требований о наличии опыта выполнения строительных работ за последние 3 года

---

<sup>1</sup> Острякова Ю.Е. Реформирование долевого строительства жилья // Общество и право. 2016. № 1. С. 78.

<sup>2</sup> Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 39. Ст. 2213.

до даты подачи заявки на участие в закупке, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2015 г. № 99, отпадает<sup>1</sup>.

Вместе с тем, исходя из положений ч. 1 ст. 3 Закона о долевом строительстве в совокупности с нормами Закона о контрактной системе следует, что заказчиком должны быть установлены требования о содержании в составе второй части заявки следующих документов и информации:

- копии разрешения на строительство;
- копии проектной декларации;
- копии документа, подтверждающего государственную регистрацию застройщиком права собственности на земельный участок, либо иного права, позволяющего застройщику осуществлять правомочия владения земельным участком.

Анализ закупок, предметом которых является участие в долевом строительстве, показывает, что заказчиками зачастую в конкурсной (аукционной) документации определяется конкретный адрес, по которому будет производиться строительство. Однако указанное является нарушением требований п. 1 ч. 1, ч. 3 ст. 33 Закона о контрактной системе и приводит к ограничению количества участников закупки до единственного участника, которому, тем самым, создаются преимущественные условия участия в торгах.

При этом, необходимость одновременного применения норм Закона о долевом строительстве и Закона о контрактной системе может завести заказчиков в тупик, поскольку нормы данных законодательных актов нередко противоречат друг другу.

Так, в силу ст. 4 Закона о долевом строительстве контракт вступает в силу с момента его государственной регистрации, тогда как по Закону о контрактной системе контракт считается заключенным с даты его подписания сторонами. По мнению Минэкономразвития России, заключение договора участия в долевом

---

<sup>1</sup> Шарова И.В., Кузнецова Е.А. Возможности взаимодействия государственных корпораций и субъектов малого и среднего предпринимательства в области государственных закупок // Актуальные вопросы современной науки. 2017. № 2. С. 145.

строительстве должно осуществляться в соответствии с Законом о долевом строительстве (письма от 19 ноября 2015 г. № Д28и-3386, от 17 февраля 2016 г. №Д28и-485). Таким образом, в данном случае Закон о долевом строительстве обладает приоритетом перед Законом о контрактной системе.

Также имеются коллизии при возникновении вопроса о том, нормы какого закона должны применяться при принятии заказчиком решения об одностороннем отказе от исполнения контракта. Данный вопрос получил правовую оценку в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04 декабря 2015 г. по делу № А32-5642/2015<sup>1</sup>. Так, суд кассационной инстанции указал, что процедура одностороннего отказа от исполнения контракта на участие в долевом строительстве должна проводиться с учетом требований п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона о долевом строительстве.

Необходимо иметь в виду, что заключение государственного (муниципального) контракта на участие в долевом строительстве без учета норм Закона о долевом строительстве, может являться основанием для признания такого контракта недействительным в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Обратим внимание на то, что в отношении осуществления закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве также предусмотрены конкурентные способы определения поставщика (подрядчика, исполнителя).

Однако, как свидетельствуют материалы практики, в некоторых случаях осуществление закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве производится с нарушением законодательства о конкуренции и о контрактной системе. Так, к примеру, прокуратура Челябинской области провела внеплановую проверку действий Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области, заказчиков совместных Аукционов, аукционных комиссий

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04 декабря 2015 г. по делу № А32-5642/2015[Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.02.2019)

при проведении электронных аукционов<sup>1</sup> на приобретение более 300 квартир в собственность муниципального образования (одно-двух, трех и четырехкомнатных), в том числе, в рамках областной адресной программы «Переселение в 2013 – 2017 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области».

От гражданина в Челябинской УФАС России поступило обращение, из содержания которого следовало, что закупки для муниципальных нужд были проведены формально, признаны несостоявшимися. По результатам проведенного аукциона единственным его участником было избрано ООО «N». При этом, в обращении также указано, что до объявления аукциона директор ООО «N» и глава города заявили в СМИ о том, что планируется строительство нового жилья для переселения граждан в рамках адресной областной программы.

Челябинское УФАС России в рамках проведенной проверки установило, что Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области не могло выступать в качестве Организатора Аукционов, он не являлся уполномоченным органом (учреждением) и в целом в приобретении новых жилых помещений в муниципальную собственность у муниципалитета не было потребности. Также в нарушение действующих норм Закона о контрактной системе было произведено описание объекта закупки<sup>2</sup>.

Данное нарушение заключалось в том, что по спискам граждан, подлежащих переселению из аварийного жилья, должны были составляться списки с утвержденными квадратными метрами жилья для каждого переселенца. При этом, в документации была отражена только общая площадь приобретаемого в собственность муниципалитета жилья, без указания площади каждой квартиры.

В рамках проведенной проверки с целью установления возможности участия в закупках для муниципальных нужд Челябинским УФАС России был

---

<sup>1</sup> Решение Челябинского УФАС от 29 апреля 2016 г. по делу № 13-ВП/2016 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

<sup>2</sup> Там же.

направлен запрос другим организациям-застройщикам, осуществляющим свою деятельность на территории г. Челябинска и получены следующие результаты:

— в отношении одной организации-застройщика в судебном порядке введена процедура банкротства, деятельность, связанную со строительством недвижимости, данная организация не осуществляет;

— для другой организации-застройщика участие в программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилья не является экономически выгодным, соответственно, у данной организации нет экономической заинтересованности в участии в закупках для муниципальных нужд;

— другая организация-застройщик не имеет возможности принятия участия в аукционе по причине осуществления массового строительства крупного района города и в связи с большой загруженностью не может принять участия в аукционе;

— одна организация уже два года не осуществляет деятельность, связанную со строительством жилья. При этом в собственности находится многоквартирный дом, в котором стоимость 1 кв. м жилья составляет 70 тыс. руб.;

— у следующей организации-застройщика нет возможности осуществить строительство жилых помещений по требованиям заказчика в рамках установленной стоимости квадратного метра, отделки и др.;

— еще одна организация-застройщик осуществляет строительство жилых помещений при стоимости одного квадратного метра жилья не менее 44000 тыс. руб.

На основании изложенного, Челябинское УФАС России пришло к выводу о том, что при проведении аукциона были созданы преимущественные условия для ООО «N», именно данная организация должна была осуществить строительство жилых помещений для приобретения их в муниципальную собственность г. Челябинска. Таким образом, организатором аукциона были нарушены правовые

нормы конкурентного и контрактного законодательства (ч. 2 ст. 8 Закона о контрактной системе, ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции)<sup>1</sup>.

В соответствии с условиями и содержанием процедуры долевого строительства, государство, являясь заказчиком, выплачивает застройщику определенную денежную сумму, в соответствии с условиями контракта, для того, чтобы последний на данные денежные средства произвел застройку объекта недвижимости с последующей передачей последнего заказчику через определенное время. По сути, государство, являясь заказчиком в долевом строительстве (дольщиком) предоставляет застройщику аванс и в отношении данного контракта обязан установить его обеспечение в размере от 5 до 13 % от предусмотренной в извещении, начальной цены (п. 6 ст. 96 Закона о контрактной системе).

Сумма обеспечения повышается, если начальная цена контракта свыше 50 млн. руб., в данном случае обеспечение составляет 10-30 %, если контрактом предусмотрена выплата аванса, то не ниже размера аванса. В размере аванса устанавливается обеспечение при превышении суммы аванса 30 % начальной цены контракта. С учетом норм, предусмотренных ст. 37 Закона о контрактной системе устанавливается обеспечение, если снижена начальная цена контракта на 25 и более процентов

При ходе исполнения контракта сторонами может быть изменен способ обеспечения исполнения контракта.

При этом, поставщик, при выполнении обязательств предусмотренных контрактом, вправе снизить размер предоставленного заказчиком обеспечения, если выполнение данных обязательств предполагало снижение обеспечения, предоставленного заказчиком<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Решение Челябинского УФАС от 29 апреля 2016 г. по делу № 13-ВП/2016 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

<sup>2</sup> Торопов И.А. Обеспечение исполнения контракта в сфере государственных и муниципальных закупок: некоторые проблемы правоприменения // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 5. С. 137.



Для застройщика является проблемной реализация данной законодательной нормы, направленной на обеспечение.

Прежде всего, это связано с тем, что Закон о долевом строительстве предусматривает конкретные цели, на которые могут быть направлены денежные средства с расчетного счета застройщика. В их числе:

— строительство объектов долевого строительства на основании проектной документации (одного, нескольких многоквартирных домов, других объектов недвижимости);

— для возведения объектов долевого строительства приобретение необходимых земельных участков;

— подготовка необходимой документации для возведения объектов недвижимости;

— проведение необходимых инженерных работ для создания объектов долевого строительства;

— проведение необходимых для подключения к объектам долевого строительства инженерно-технических сетей, сооружений.

На основании изложенного, можно прийти к выводу о том, что застройщик все денежные средства, перечисляемые дольщиками расходует только в рамках законодательно установленных целей. В их числе: оплата стоимости земельных участков, стройматериалов, арендной платы, инженерно-технических сетей, сооружений, проектной документации и др.

Как следствие, возникают существенные затруднения в финансировании строительства объекта долевого участия, в связи с обязанностью уплаты суммы на счет заказчика в качестве обеспечения исполнения контракта (ст. 96 Закона о контрактной системе)<sup>1</sup>.

Основной целью установления обеспечительных мер в рамках долевого строительства жилья для обеспечения государственных и муниципальных нужд

---

<sup>1</sup> Торопов И.А. Обеспечение исполнения контракта в сфере государственных и муниципальных закупок: некоторые проблемы правоприменения // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 5. С. 137.

является эффективность расходования и безопасность расходов средств федерального, регионального и местного бюджета.

В Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации Федеральным законом от 03 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений...» внесена новелла.

Так, на сегодняшний день обязательной является выплата организаций, участвующих в строительстве жилья, в целях обеспечения своих обязательств по договорам строительного подряда, должны производить отчисления в компенсационный фонд. Строительные организации являются участниками саморегулируемых организаций. СРО несут субсидиарную ответственность за организации, являющиеся членами СРО, в пределах 1/4 доли средств компенсационного фонда.

Резюмируя изложенное, можно прийти к выводу о том, что подобная ситуацию приводит к ограничениям обеспечения конкуренции и приоритету эффективности расходования денежных средств. В связи с этим, только у застройщика со значительными финансовыми средствами есть возможность принять все необходимые меры по обеспечению<sup>1</sup>.

По нашему мнению, решить данную проблему можно посредством принятия на уровне Правительства РФ постановления, предусматривающего случаи, когда обеспечение исполнения контракта не является обязательным, в том числе, и в правоотношениях, возникающих из участия в долевом строительстве жилья.

Итак, заключая государственный или муниципальный контракт на участие в долевом строительстве заказчик должен руководствоваться не только Законом о контрактной системе, но и Законом о долевом строительстве. При заключении указанного контракта заказчиком должны быть установлены требования о содержании в составе второй части заявки следующих документов и информации:

---

<sup>1</sup> Торопов И.А. Обеспечение исполнения контракта в сфере государственных и муниципальных закупок: некоторые проблемы правоприменения // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 5. С. 139.

- копии разрешения на строительство; копии проектной декларации;
- копии документа, подтверждающего государственную регистрацию застройщиком права собственности на земельный участок, либо иного права, позволяющего застройщику осуществлять правомочия владения земельным участком.

В отношении осуществления закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве также предусмотрены конкурентные способы определения поставщика (подрядчика, исполнителя). Заключая контракт на участие в таком строительстве, государственный заказчик финансирует процесс строительства, а результат в виде объекта долевого строительства получает через определенное время. Тем самым, государственный заказчик авансирует Поставщика и обязан в соответствии с п. 6 ст. 96 Закона о контрактной системе установить обеспечение исполнения контракта.

### 2.3 Строительство нового жилья для удовлетворения государственных и муниципальных нужд

Как одну из гарантий социального обеспечения государственных служащих российское законодательство предусматривает предоставление им жилых помещений на бесплатной основе. Но так как большинство государственных ведомств самостоятельно не занимаются капитальным строительством, им законом предоставлена возможность приобретать жилье по госзаказу у предпринимателей. Эти заказы размещаются на сайтах, связанных с госзакупками.

Одна из самых многочисленных категорий служащих, которым положены от государства квартиры, – военные.

Право военного на получение бесплатной квартиры предусмотрено ФЗ «О статусе военнослужащего». Подряды на госзаказы по строительству жилых помещений для военных находятся в ведении Департамент строительства

Министерства обороны РФ. Но, кроме военнослужащих, претендовать на государственное жилье имеют право: инвалиды; бюджетники; малообеспеченные слои населения.

Государство должно выполнять свои обязательства перед перечисленными категориями граждан в рамках реализации своих социальных задач по обеспечению достойного уровня жизни каждому гражданину<sup>1</sup>.

Содержать собственные строительные организации государству стратегически невыгодно. Это объясняется тем, что отсутствие здоровой конкуренции может привести к снижению качества производимого продукта и создаст возможности для внедрения коррупционных схем в механизмы распределения бюджетных средств на строительство казенного жилья.

Чтобы не допустить перечисленные негативные явления на государственном уровне было принято решение государственные нужды в социальном жилье обеспечивать за счет системы государственных закупок.

Строительство жилья по госзаказу регулируется нормами Закона о контрактной системе и обеспечивается за счет бюджетных средств. Это значит, что все процедуры по приобретению квартир либо по строительству жилых помещений для государственных или муниципальных нужд осуществляются в рамках, установленных законодательством для других товаров, работ и услуг.

Основное условие для получения госзаказа на строительство – здоровая конкурентная борьба между компетентными исполнителями<sup>2</sup>. Государственные закупки в строительстве проводятся с использованием всех возможных конкурентных способов, описываемых в ст. 24 Закона о контрактной системе, а также посредством заключения контракта с единственным поставщиком (ст. 93 Закона о контрактной системе).

Алгоритм размещения государственного или муниципального заказа на строительство нового жилья следующий:

---

<sup>1</sup> Абросимова Е.Я. Недвижимое имущество: современные проблемы гражданско-правового регулирования в РФ // Вестник магистратуры. 2017. № 5-1(68). С. 92.

<sup>2</sup> Беляева О.А. Коммерческое право России: учебник. М.: Норма, 2016. С. 278.

— государственная или муниципальная структура, которая уполномочена осуществить закупку жилых квадратных метров для определенной категории граждан РФ, указывает в своих закупочных планах на будущий год условия запланированных сделок купли-продажи или заключения договоров подряда на капитальное строительство;

— планы размещаются в свободном доступе на официальном сайте госзакупок;

— в соответствии с утвержденными планами, государственный заказ должен размещаться на сайте госзакупок с приложением технической документации и с перечнем требований для поставщиков или подрядчиков, которые претендуют на выполнение заказа;

— поставщики жилья или подрядчики на капитальное строительство имеют право подавать свои заявки на участие в выполнении заказа, но только в том случае, если подрядчик/поставщик соответствует тем требованиям, которые определены в технической документации к заказу.

Единые требования к участникам закупки устанавливаются согласно п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе. Такие работы могут быть сопряжены со специализированной деятельностью подрядчика, поэтому заказчику может потребоваться разрешительная документация – допуск СРО или же специальная лицензия.

В закупочной документации на капитальное строительство по Закону о контрактной системе также устанавливаются и дополнительные требования (ч. 2 ст. 31). Они фиксируются для подтверждения финансовых возможностей подрядчика, наличия оборудования, необходимого для выполнения строительных работ, практического опыта в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта, а также наличия квалифицированных специалистов в подрядной организации.

Обязательно в составе закупочной документации должна присутствовать проектно-сметная документация, так как вся строительная и ремонтная деятельность осуществляется на основании проектно-сметной документации.

Все сметные документы размещаются в полном объеме. Если в документах заказа размещен полный комплект проектно-сметной документации, то рабочую документацию, подготовленную на основе сметного расчета, можно не публиковать. Организация-заказчик обязана разместить закупочную документацию с приложениями в корректном для чтения формате.

Соединение нескольких лотов строительных работ в единый возможно только в том случае, если данные строительные услуги технологически и функционально связаны со строительством и если данное соединение не ведет к непосредственному ограничению конкуренции. При этом заказчик должен грамотно обосновать такое объединение, иначе это будет являться серьезным нарушением<sup>1</sup>. На основании п. 16.1 ст. 34 Закона о контрактной системе, организация-заказчик имеет право заключать госконтракты на работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Выполнение заказов осуществляется по алгоритму, определенному Законом о контрактной системе. Так, на основании ст. 94 Закона о контрактной системе исполнение контракта подразумевает совокупность ряда мер, подлежащих осуществлению после его заключения и направленных на достижение целей реализации закупки посредством взаимодействия заказчика с поставщиком (подрядчиком, исполнителем) на основании норм Закона о контрактной системе и гражданско-правовых норм, включая:

1) приемку поставленного товара, определенных этапов его поставки, проведение на основании законодательных норм экспертизы данного товара;

---

<sup>1</sup> Шарова И.В., Кузнецова Е.А. Возможности взаимодействия государственных корпораций и субъектов малого и среднего предпринимательства в области государственных закупок // Актуальные вопросы современной науки. 2017. № 2. С. 147.

2) оплату после подписания актов выполненных работ и достижению результата работ, определенных этапов исполнения контракта;

3) взаимодействие заказчика с поставщиком (подрядчиком, исполнителем), если контракт на основании ст. 95 Закона о контрактной системе подлежит изменению или расторжению, применению мер ответственности и осуществлению других действий при нарушении условий контракта поставщиком (подрядчиком, исполнителем) или заказчиком.

На основании ст. 110.2 Закона о контрактной системе контракт, предметом которого является выполнение проектных и (или) изыскательских работ, должен содержать условие, согласно которому с даты приемки результатов выполнения проектных и (или) изыскательских работ исключительные права на результаты выполненных проектных и (или) изыскательских работ принадлежат РФ, субъекту РФ, муниципальному образованию, от имени которых выступает государственный или муниципальный заказчик.

Правительство РФ вправе установить виды и объем работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц к исполнению своих обязательств по контракту.

Результатом выполненной работы по контракту, предметом которого в соответствии с ГК РФ является выполнение проектных и (или) изыскательских работ, являются проектная документация и (или) документ, содержащий результаты инженерных изысканий. В случае, если в соответствии с ГрК РФ проведение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий является обязательным, проектная документация и (или) документ, содержащий результаты инженерных изысканий, признаются результатом выполненных проектных и (или) изыскательских работ по такому контракту при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Результатом выполненной работы по контракту, предметом которого являются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, является построенный и (или) реконструированный объект капитального строительства, в отношении которого получено заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 54 ГрК РФ.

Контракт, предметом которого являются строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства, должен содержать условие о поэтапной оплате выполненных подрядчиком работ исходя из объема таких работ и цены контракта.

Объем выполненных по контракту работ определяется с учетом ст. 743 ГК РФ. При этом оплата выполненных по контракту работ осуществляется в сроки и в размерах, которые установлены графиком оплаты выполненных по контракту работ с учетом графика выполнения строительного-монтажных работ.

Заказчик в течение десяти рабочих дней с даты приемки объекта капитального строительства и представления подрядчиком имеющихся у него документов, необходимых в соответствии с ГрК РФ для получения заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и заключения федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 54 ГрК РФ, направляет представленные



документы в органы, уполномоченные в соответствии с законодательством РФ на выдачу указанных заключений. Заказчик в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего заключения (заключений) и представления подрядчиком имеющихся у него документов, необходимых в соответствии с ГрК РФ для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направляет документы в органы, уполномоченные в соответствии с ГрК РФ на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Итак, закупки недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд осуществляются с законодательно установленными особенностями. Последние закреплены в нормах Закона о контрактной системе, Закона о долевом строительстве и др. Разрозненный характер правовых норм, регламентирующих особенности закупок объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд отрицательно сказывается на применении анализируемого правового института на практике.

По нашему мнению, соответствующие законодательные нормы следует обобщить и систематизировать, закрепив в самостоятельной статье «Особенности заключения государственных контрактов при осуществлении закупок отдельных видов объектов недвижимости» главы 7 Закона о контрактной системе.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования подведем обобщающие итоги по теме работы.

История развития государственного заказа в России насчитывает несколько столетий, отдельные положения о государственных закупках можно обнаружить уже в документах XIII века. Современный этап развития системы государственных закупок начался с принятием Указа Президента РФ от 08 апреля 1997 г. № 305 «О первоочередных мерах по предотвращению коррупции и сокращению бюджетных расходов при организации закупки продукции для государственных нужд». Во исполнение данного Указа и распоряжения Правительства РФ от 24 июля 1997 г. № 1047-р были утверждены Методические рекомендации по проведению торгов. В 1997 г. была проведена первая реформа системы госзакупок. В настоящее время государственные закупки проводятся в соответствии с нормами Закона о контрактной системе.

Недвижимое имущество может выступать объектом закупок для государственных и муниципальных нужд. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В государственном контракте на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд должен раскрываться предмет (объект) закупки. Правила описания объекта закупки содержатся в ст. 33 Закона о контрактной системе.

Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом осуществляется следующими нормативно-правовыми источниками: Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, Закон о государственной регистрации, акты Президента РФ, акты Правительства РФ, нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН и др.

Заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщика (подрядчика, исполнителя) или осуществляют закупки у единственного поставщика. Закупка готовых жилых помещений, преимущественно, производится путем проведения электронного аукциона. Участвовать в закупках готовых жилых помещений могут только собственники жилья. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено правоустанавливающими документами (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи, свидетельство о приватизации жилого помещения, свидетельство о праве на наследство и др.).

В свою очередь, заключая государственный или муниципальный контракт на участие в долевом строительстве заказчик должен руководствоваться не только Законом о контрактной системе, но и Законом о долевом строительстве. При заключении указанного контракта заказчиком должны быть установлены требования о содержании в составе второй части заявки следующих документов и информации: копии разрешения на строительство; копии проектной декларации; копии документа, подтверждающего государственную регистрацию застройщиком права собственности на земельный участок, либо иного права, позволяющего застройщику осуществлять правомочия владения земельным участком. В отношении осуществления закупок недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве также предусмотрены конкурентные способы определения поставщика (подрядчика, исполнителя). Заключая контракт на участие в таком строительстве, государственный заказчик финансирует процесс строительства, а результат в виде объекта долевого строительства получает через определенное время. Тем самым, государственный заказчик авансирует Поставщика и обязан в соответствии с п. 6 ст. 96 Закона о контрактной системе установить обеспечение исполнения контракта.

Заключение государственного и муниципального контракта также может быть осуществлено на условиях подряда. Кроме того, государственной и муниципальный заказчик может заключить государственный и муниципальный контракт на закупку нового жилья от застройщика.

Проведенный анализ в данной работе позволяет внести некоторые предложения по совершенствованию законодательства.

1. В ГК РФ отсутствуют критерии разграничения помещений на жилые и нежилые. Для решения данной проблемы следует дополнить ГК РФ статьей следующего содержания «... Под нежилым помещением следует понимать: а) помещения, не предназначенные для постоянного проживания; б) помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

— ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельных его частей эксплуатационных характеристик, приводящие к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

— изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона, наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей...».

2. Недвижимость является особым объектом закупок для государственных и муниципальных нужд. Правовое регулирование закупок объектов недвижимости осуществляется рядом правовых источников, в числе таковых: Закон о контрактной системе, ГК РФ, Закон о государственной регистрации

недвижимости и др. Разрозненный характер правовых норм, регламентирующих особенности закупок объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд отрицательно сказывается на применении анализируемого правового института на практике. По моему мнению, соответствующие законодательные нормы следует обобщить и систематизировать, закрепив в самостоятельной статье «Особенности заключения государственных контрактов при осуществлении закупок отдельных видов объектов недвижимости» главы 7 Закона о контрактной системе.

3. Закупки жилых помещений государственными и муниципальными заказчиками могут осуществляться путем участия в долевом строительстве. Последнее заключается в финансировании непосредственного строительства объекта недвижимости. Как следствие, заключая контракт на участие в таком строительстве, государственный заказчик финансирует процесс строительства, а результат в виде объекта долевого строительства получает через определенное время. Тем самым, государственный заказчик (далее – дольщик) авансирует Поставщика и обязан в соответствии с ч. 6 ст. 96 Закона о контрактной системе установить обеспечение исполнения контракта. Размер обеспечительных мер и порядок авансирования, установленные законодательством, направлены, главным образом, на безопасность и эффективность затрат бюджетных средств. Однако принять все обеспечительные меры может только крупный застройщик со значительным запасом финансовой прочности. Решением неблагоприятной для участников закупки ситуации, связанной с чрезмерным бременем ответственности, полагаем, является создание исключительного нормативного акта – постановления федерального Правительства, регулирующего случаи необязательного требования обеспечения исполнения контракта, в том числе, при покупке недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

#### И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

- 1 Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 25.12.1993. № 237.
- 2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 39. Ст. 2345.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 2. Ст. 112.
- 5 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 19. Ст. 2344.
- 6 Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 12. Ст. 4123.
- 7 Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2004. № 39. Ст. 2213.
- 8 Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08 февраля 1998 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 4. Ст. 125.
- 9 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 2341.
- 10 Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» от 28 января 2006 г. № 47 // СЗ РФ. 2006. № 3. Ст. 5423.

- 11 Постановление Правительства Самарской области «О приобретении недвижимого имущества для государственных нужд Самарской области» от 12 мая 2017 г. № 307 [Электронный ресурс] URL: <http://base.garant.ru/197900/> (дата обращения: 28.12.2018)

## РАЗДЕЛ II ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

- 1 Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 октября 2017 г. № 305-ЭС17-7844 по делу № А40-129463/2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 23.
- 2 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13 апреля 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 11.
- 3 Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2016 г. № 310-КГ15-18547 по делу № А14-17373/2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 9.
- 4 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 16.
- 5 Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 августа 2011 г. № ВАС-6087/11 по делу № А1114125/2009 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 17. С. 48 – 52.

- 6 Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2009 г. № ВАС-17252/09 по делу № А55-17798/2007 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 34. С. 41 – 44.
- 7 Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 октября 2009 г. № ВАС-10415/09 по делу № А60-19634/2008// Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 26. С. 11 – 15.
- 8 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2017 г. по делу № А41-6490/16. [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)
- 9 Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04 апреля 2016 г. № Ф07-1580/2016 по делу № А56-34845/2015 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)
- 10 Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04 декабря 2015 г. по делу № А32-5642/2015 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.02.2019)
- 11 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11 апреля 2014 г. по делу № А61-2931/2013 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)
- 12 Постановление ФАС Московского округа от 30 июня 2011 г. № КГ-А40/641911-П по делу № А40-42237/10-41-345 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения: 27.12.2018)
- 13 Решение Челябинского УФАС от 22 мая 2018 г. по делу № 308-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)
- 14 Решение Челябинского УФАС России от 21 мая 2018 г. по делу № 332-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.12.2018)



- 15 Решение Челябинского УФАС от 14 марта 2018 г. по делу № 106-ж/2018 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)
- 16 Решение Челябинского УФАС от 29 апреля 2016 г. по делу № 13-ВП/2016 [Электронный ресурс] URL: <http://chel.fas.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

### РАЗДЕЛ III ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1 Абросимова, Е.Я. Недвижимое имущество: современные проблемы гражданско-правового регулирования в РФ / Е.Я. Абросимова // Вестник магистратуры. 2017. № 5-1(68). С. 92 – 98.
- 2 Андреева, Л.В. Коммерческое (торговое) право: учебник / Л.В. Андреева. М.: Норма, 2014. 489 с.
- 3 Балтутите, И.В. Институт государственных закупок: от Русской Правды к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» / И.В. Балтутите // Наука. Практика. Право. 2016. № 1. С. 116 – 123.
- 4 Белов, В.А. Коммерческое (торговое) право: учебник / В.А. Белов. М.: Приор, 2015. 476 с.
- 5 Беляева, О.А. Коммерческое право России: учебник / О.А. Беляева. М.: Норма, 2016. 528 с.
- 6 Бондарева, Е.А. Становление и развитие института государственных закупок в России / Е.А. Бондарева // Вестник Ростовского социально-экономического института. 2016. № 3. С. 30 – 38.
- 7 Войцеховская, Д.Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: состояние, проблемы, вопросы совершенствования / Д.Р. Войцеховская // Молодой ученый. 2016. № 11. С. 122 – 129.

- 8 Гафарова, Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений / Р.М. Гафарова // Вестник УРГУЭС. 2014. № 1(7). С. 96 – 101.
- 9 Иванов, А.А. Эволюция государственной контрактной системы в России / А.А. Иванов // Ростовский научный журнал. 2017. № 2. С. 56 – 61.
- 10 Иванов, А.Е., Манько, О.А. Недвижимое имущество как объект гражданско-правовых сделок: проблемы правового регулирования / А.Е. Иванов, О.А. Манько // Общество и право. 2016. № 4. С. 82 – 88.
- 11 Калугин, П.И. О совершенствовании механизма государственных закупок в строительстве / П.И. Калугин // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2017. № 5. С. 32 – 40.
- 12 Клепиев, В.И. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / В.И. Клепиев // Актуальные проблемы права на современном этапе российской государственности: сборник статей международно-практической конференции 23 ноября 2017 г. г. Омск. – С. 94 – 98.
- 13 Немченко, Э.В. История этапов возникновения и развития правового регулирования отношений по поставке товаров, выполнению работ, оказанию услуг для государственных (муниципальных) нужд / Э.В. Немченко // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2014. № 2(16). С. 28 – 35.
- 14 Острякова, Ю.Е. Реформирование долевого строительства жилья / Ю.Е. Острякова // Общество и право. 2016. № 1. С. 78 – 84.
- 15 Панина, М.А. Проблемы правового регулирования договора поставки для государственных нужд / М.А. Панина // Общество и право. 2016. № 5. С. 89 – 96.
- 16 Пудовкина, О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики / О.В. Пудовкина // Известия Саратовского университета. 2015. № 3. С. 38 – 44.

- 17 Рассолов, М.М. Коммерческое право: учебник / М.М. Рассолов. М.: Проспект, 2014. 462 с.
- 18 Рягузова, С.Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С.Е. Рягузова // Инновационная наука. 2017. № 1. С. 117 – 124.
- 19 Торопов, И.А. Обеспечение исполнения контракта в сфере государственных и муниципальных закупок: некоторые проблемы правоприменения / И.А. Торопов // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 5. С. 137 – 144.
- 20 Тымчук, Ю.А. Совершение сделок с недвижимостью без нотариального удостоверения: риски для субъектов гражданского оборота / Ю.А. Тымчук // Грамота. 2017. № 10(84). С. 172 – 175.
- 21 Федорушков, В.А. Предмет доказывания в спорах с недвижимостью / В.А. Федорушков // Пробелы в российском законодательстве. 2016. № 3. С. 19 – 24.
- 22 Феклистова, Д.П. История зарождения и становления института государственных закупок в России / Д.П. Феклистова // Молодой ученый. 2017. № 7. С. 371 – 373.
- 23 Шарова, И.В., Кузнецова, Е.А. Возможности взаимодействия государственных корпораций и субъектов малого и среднего предпринимательства в области государственных закупок / И.В. Шарова, Е.А. Кузнецова // Актуальные вопросы современной науки. 2017. № 2. С. 145 – 152.
- 24 Шеметова, Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы / Н.Ю. Шеметова // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 7(154). С. 14 – 22.