**Вопрос:** Государственное бюджетное учреждение планирует приобрести здание. Каким нормативно-правовым актом следует руководствоваться учреждению при совершении такой сделки?

**Ответ:** В случае если учреждение приобретет здание в 2013 г., то ему следует руководствоваться Гражданским кодексом РФ.

Если учреждение приобретет здание после 01.01.2014, учреждению следует руководствоваться нормами Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон N 44-ФЗ).

**Обоснование:** Частью 1 ст. 1 Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон N 94-ФЗ) предусмотрено, что Закон N 94-ФЗ регулирует отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных, муниципальных нужд, нужд бюджетных учреждений, в том числе устанавливает единый порядок размещения заказов, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории РФ при размещении заказов, эффективного использования средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования, расширения возможностей для участия физических и юридических лиц в размещении заказов и стимулирования такого участия, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере размещения заказов, обеспечения гласности и прозрачности размещения заказов, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере размещения заказов.

Закон N 94-ФЗ применяется в случаях размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд и нужд бюджетных учреждений (ч. 2 ст. 1 Закона N 94-ФЗ), то есть охватываются лишь три вида сделок: поставка товаров, подряд и возмездное оказание услуг.

Правоотношения по поставке товаров для государственных и муниципальных нужд регулируются параграфом 4 гл. 30 ГК РФ и Законом N 94-ФЗ.

А отношения, связанные с приобретением недвижимого имущества, регулируются параграфом 7 гл. 30 ГК РФ.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 N 5128/12 по делу N А40-8156/11-2-72 указано, что поставка товаров для государственных нужд и продажа недвижимого имущества представляют собой отдельные виды договора купли-продажи (ст. 454 ГК РФ). Таким образом, правовое регулирование отношений купли-продажи недвижимого имущества и отношений, связанных с поставкой товаров, выполнением работ, оказанием услуг для государственных и муниципальных нужд, различно.

Вместе с тем ФАС России считает, что размещение заказов на приобретение недвижимого имущества в соответствии с конкурентными процедурами, предусмотренными Законом N 94-ФЗ, обеспечит прозрачность в формировании условий сделки по покупке недвижимого имущества государственными и муниципальными заказчиками, а также более эффективное расходование бюджетных средств, в связи с чем рекомендует осуществлять приобретение недвижимого имущества путем проведения конкурентных процедур (Письмо ФАС России от 18.04.2013 N АД/15655/13).

С 01.01.2014 Закон N 94-ФЗ утрачивает силу и вступает в силу Закон N 44-ФЗ.

Пунктом 3 ч. 1 ст. 1 Закона N 44-ФЗ установлено, что Закон N 44-ФЗ регулирует отношения, касающиеся заключения гражданско-правового договора, предметом которого являются поставка товара, выполнение работы, оказание услуги (в том числе приобретение недвижимого имущества или аренда имущества).

Таким образом, при приобретении государственным бюджетным учреждением здания до 01.01.2014 следует руководствоваться нормами ГК РФ, а после 01.01.2014 - нормами Закона N 44-ФЗ.

Е.А.Кушвид

ЗАО Агентство правовой информации

"Воробьевы горы"

Региональный информационный

центр Сети КонсультантПлюс

21.10.2013