

Аренда нежилых помещений согласно Закону № 44-ФЗ

24.09.2014

Один из самых сложных вопросов при аренде помещений госзаказчиками - подпадают ли под действие Закона № 44-ФЗ договоры на возмещение коммунальных, административно-хозяйственных и эксплуатационных услуг, заключаемые в рамках договоров аренды нежилых помещений.

Закон № 44-ФЗ регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок, в части, касающейся заключения гражданско-правового договора, предметом которого являются поставка товара, выполнение работы, оказание услуги (в том числе приобретение недвижимого имущества или аренда имущества), от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также бюджетным учреждением либо иным юридическим лицом в соответствии с ч. 1, 4 и 5 ст. 15 Федерального закона №44-ФЗ (далее – контракт).

В свою очередь, контракт на возмещение коммунальных услуг имеет признаки контракта, предметом которого является оказание услуг. Поэтому отношения сторон такого контракта регулируются Федеральным законом №44-ФЗ.

Следует помнить, что в соответствии с п. 23 ч. 1 ст. 93 Закона № 44-ФЗ закупка у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) может осуществляться заказчиком в случаях заключения контракта на оказание услуг по содержанию и ремонту одного или нескольких нежилых помещений, переданных в безвозмездное пользование или оперативное управление заказчику, (в случае, если данные услуги оказываются другому лицу или другим лицам, пользующимся нежилыми помещениями, находящимися в здании, в котором расположены помещения, переданные заказчику в безвозмездное пользование или оперативное управление).

Поэтому если заказчику передано в безвозмездное пользование помещение, находящееся в здании, в котором находятся помещения другого или других лиц, пользующиеся нежилыми помещениями, и данным лицам по контракту оказываются услуги по содержанию данных помещений, то заказчик вправе заключить контракт на оказание услуг по содержанию помещений, предоставленных ему в безвозмездное пользование, с данным исполнителем на основании п. 23 ч. 1 ст. 93 Закона № 44-ФЗ.

Таким образом, может быть заключен контракт на оказание услуг по содержанию помещений.

Так как речь идет об арендуемых заказчиком помещениях, следует обратить внимание на то, что отношения между сторонами при сдаче имущества в аренду регулируются главой 34 ГК РФ. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ).