

**Касаткина Елена Александровна,**  
кандидат юридических наук, старший преподаватель,  
Владимирский юридический институт ФСИИ России

**Kasatkina Elena Aleksandrovna,**  
candidate of law, senior lecturer,  
Vladimir Law Institute of the FSIN of Russia  
alenska-d-k@mail.ru

**Шоргина Елена Васильевна,**  
преподаватель, Владимирский юридический институт ФСИИ России

**Shorgina Elena Vasilevna**  
lecturer, Vladimir Law Institute of the FSIN of Russia  
eshorgina@mail.ru

## **ХАРАКТЕРИСТИКА КВАЛИФИЦИРУЮЩИХ ПРИЗНАКОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА НА АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД**

### **CHARACTERISTICS OF QUALIFICATION SIGNS OF STATE CONTRACT FOR LEASE OF PROPERTY FOR STATE NEEDS**

*Статья посвящена выделению отдельных квалифицирующих признаков договора аренды имущества для государственных нужд. Рассмотрены два подхода к определению квалифицирующих признаков: как государственный контракт, регулируемый контрактным законодательством и как гражданско-правовой договор имущественного найма, указанным в ГК РФ.*

*The article is devoted to singling out certain qualifying signs of the property lease contract for state needs. Two approaches to the definition of qualifying characteristics are considered: as a state contract regulated by contract law and as a civil law contract for property hiring specified in the Civil Code of the Russian Federation.*

*Государственный контракт, договор аренды имущества, закупка, квалифицирующие признаки.*

*State contract, lease of property, purchase, qualifying signs.*

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) договору аренды посвящена отдельная глава (гл. 34), которая включает в себя более шестидесяти статей, в них установлены общие положения для аренды, договора аренды и особенности конкретных видов договоров, возникающие в результате заключения и исполнения договора. ГК РФ является основным законодательным актом, регулирующим арендные отношения, но заключение договора аренды для государственных нужд осуществляется через закупку, регулируемую Федеральным законом от 05.04.2013

№ 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Далее Закон № 44-ФЗ)<sup>1</sup>. ГК РФ содержит статьи общего характера, посвященные регулированию отношений, складывающихся в процессе заключения договора аренды, и не отражает в полной мере специфику договора аренды имущества для обеспечения государственных нужд.

Несмотря на то, что Закон № 44-ФЗ действует более 3-х лет, и в целом правовое регулирование госзакупок в сфере арендных правоотношениях достаточно обширно, понятия государственного контракта на аренду имущества для государственных нужд в действующем законодательстве нет, поэтому необходимо путем систематизации и анализа основных положений нормативно-правовых актов, а также определения его сущности и основных признаков, ввести собственное, наиболее точное и полное определение.

Определение договора аренды закреплено в ст. 606 ГК РФ, где говорится, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. ГК РФ устанавливает, что государственный контракт – это договор по которому поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному заказчику или либо по его указанию иному лицу, а государственный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров (ст. 526 ГК РФ).

Помимо ГК РФ Закон № 44-ФЗ дает общее определение государственному контракту, как договору, заключенный от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации государственным заказчиком для обеспечения соответственно государственных нужд (п. 8 ст. 3 Закона № 44-ФЗ). В отличие от определения, содержащегося в ГК РФ, Закон № 44-ФЗ указывает лишь на цели государственного контракта.

Исходя из содержания п. 1. ст. 1. Закона № 44-ФЗ видно, что аренда имущества для государственных нужд относится к гражданско-правовым договорам и называется контрактом.

Таким образом, можно предположить, что понятие государственного контракта на аренду имущества для государственных нужд может звучать следующим образом – это гражданско-правовой договор, заключенный государственным заказчиком от имени Российской Федерации в целях обеспечения государственных нужд, по которому исполнитель обязуется передать имущество за плату (за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ) во временное владение и пользование или во временное пользование государственному заказчику либо по его указанию иному лицу. Таким образом, регулирование отношений по обеспечению государст-

---

<sup>1</sup> О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: федер. закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 12.04.2013. № 80.

венных нужд обеспечивается не только нормами гражданского права, но отношения, урегулированные контрактом, по своей правовой природе являются гражданско-правовыми.

Государственный контракт в целом и государственный контракт на аренду имущества для государственных нужд представляет собой сложное юридическое понятие, которому присущи признаки специфического гражданско-правового договора. Данный вывод можно сделать через анализ ряда особенностей, характеризующих госконтракт.

Если рассматривать договор аренды имущества для государственных нужд как государственный контракт, то в силу своей исключительной правовой природы обладает присущими только ему признаками, а именно:

1. Особый субъектный состав – с одной стороны государственный заказчик, который уполномочен принимать бюджетные обязательства, а с другой стороны – участник, выигравший закупочную процедуру, им может быть, как юридическое лицо, так и физическое лицо в том числе индивидуальный предприниматель.

2. Наличие особой цели заключения – обеспечение государственных и муниципальных нужд. государственный контракт направлен на удовлетворение наиболее важных публичных потребностей По мнению В. С. Гладкова «основной функцией государственного контракта является не характерное для гражданско-правового договора перемещение материальных благ, а организация согласованной деятельности различных субъектов, направленной на удовлетворение государственных нужд»<sup>2</sup>.

3. Специальный юридический порядок заключения государственного контракта, заключающийся в соблюдении всех закупочных процедур, установленных Законом № 44-ФЗ. Так, с 1 января 2019 г. торги будут проводиться только в электронной форме.

4. Специфичные условия исполнения государственного контракта. В п. 1 ст. 95 Закона № 44-ФЗ указано, что изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается и перечисляются исключительные случаи их изменения по соглашению сторон. В данном случае очевидно, что Закон № 44-ФЗ вмешивается в сферу правового регулирования обязательственных договорных отношений, поскольку его нормы устанавливаются иные, по сравнению с предусмотренными ГК РФ, правила поведения сторон в части определения существенных условий договора<sup>3</sup>. Таким образом, действие основополагающего гражданско-правового

---

<sup>2</sup> Гладков В. С. государственный заказ в сфере государственного управления экономикой: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2008. С. 9.

<sup>3</sup> Чиркова Е. В. Понятие и квалифицирующие признаки контракта на выполнение подрядных работ для обеспечения государственных и муниципальных нужд // Журнал научных публикаций. URL: <http://www.jurnal.org/articles/2015/uri7.html> (дата обращения: 13.11.2017).

принципа свободы договора при заключении и исполнении государственного контракта существенно ограничен<sup>4</sup>.

Если рассматривать договор аренды имущества как гражданско-правовой договор, регулируемый ГК РФ, здесь можно выделить следующие квалифицирующие признаки, которые определяют особенности формирования режима их правового регулирования:

1. Договор аренды относится к договорам на передачу имущества во владение и пользование или только в пользование и тем самым порождает обязательства по передаче имущества в пользование наряду с другими видами договоров, ссудой, наймом. Сдача имущества в аренду является одним из проявлений правомочий собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Правомочия владения и пользования передаются собственником арендатору.

2. Арендатор по договору приобретает статус титульного владельца, и это предоставляет ему право применять вещно-правовые способы защиты.

3. Право аренды характеризуется правом следования. Переход права собственности или иного ограниченного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. На наш взгляд, отнесение права аренды к отдельному виду ограниченных вещных прав является необоснованным. Данные признаки, присущие вещным правам, предоставлены арендатору для укрепления его права аренды, возникающей на основании договора.

4. Выделение отдельных видов договора аренды произведено в ГК в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга).

Учитывая все вышесказанное, можно сделать вывод, что контракт на аренду имущества для обеспечения государственных нужд является возмездным, консенсуальным и двусторонним.

С момента появления конструкции договора аренды имущества для государственных нужд в российском гражданском праве прошло уже более трех лет. Несмотря на то, что данные договоры довольно быстро вписались в отечественную правовую систему, наблюдается наличие определенных трудностей в квалификации договора аренды имущества для государственных нужд.

Такое разноплановое восприятие договора аренды имущества для государственных нужд не способствует правильному применению норм гражданского законодательства на практике, что убедительно свидетельствует о необходимости дальнейшего изучения квалифицирующих признаков данного договора и подчеркивает назревшую потребность в формулировке научных критериев договорной квалификации в целом.

---

<sup>4</sup> Гребенщиков Я. Б. Правовой механизм закупки товаров, работ, услуг для муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 17.