

Вопрос: О закупке услуг аренды нежилого здания (сооружения); о методе определения и обоснования НМЦК при закупках у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 2 мая 2017 г. N Д28и-1963

Департамент развития контрактной системы Минэкономразвития России рассмотрел обращение о порядке применения норм Федерального закона от 5 апреля 2013 г. "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Федеральный закон N 44-ФЗ) и сообщает следующее.

Согласно [части 1 статьи 652](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

При этом в соответствии с [частью 2 статьи 654](#) ГК РФ установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании [пункта 32 части 1 статьи 93](#) Федерального закона N 44-ФЗ заказчик вправе заключить с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) государственный (муниципальный) контракт на оказание услуг аренды нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд.

Таким образом, в силу закона в государственный (муниципальный) контракт на оказание услуг аренды нежилого здания (сооружения) может быть включено условие о передаче прав владения и пользования земельным участком, на котором такое здание (сооружение) непосредственно расположено и который необходим для использования указанной недвижимости. Однако следует отметить, что в указанный контракт не может быть включено условие о возникновении у заказчика прав в отношении земельного участка, передаваемого одновременно с арендуемым зданием (сооружением), за исключением земельного участка, который занят зданием (сооружением) и необходим для его использования.

Также необходимо учитывать, что согласно [абзацу 2 части 2 статьи 652](#) ГК РФ, если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

В целях разъяснения порядка осуществления заказчиком закупок с использованием конкурентных способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) сообщаем следующее.

Согласно правилам описания объекта закупки, установленным в [статье 33](#) Федерального закона N 44-ФЗ, в описание объекта закупки не должны включаться требования к товарам, информации, работам, услугам, влекущие за собой ограничение количества участников закупки.

Начальная (максимальная) цена контракта, цена контракта, заключаемого с единственным

поставщиком (подрядчиком, исполнителем) (далее - НМЦК), определяются и обосновываются заказчиком посредством применения одного или нескольких методов, предусмотренных в [статье 22](#) Федерального закона N 44-ФЗ.

При этом в силу [части 6 указанной статьи](#) метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным для определения и обоснования НМЦК.

Обращаем внимание, что юридическую силу имеют разъяснения органа государственной власти, в случае если данный орган наделен в соответствии с законодательством Российской Федерации специальной компетенцией издавать разъяснения по применению положений нормативных правовых актов. Минэкономразвития России - федеральный орган исполнительной власти, действующим законодательством Российской Федерации, в том числе [Положением](#) о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, не наделенный компетенцией по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Директор Департамента
развития контрактной системы
М.В.ЧЕМЕРИСОВ

02.05.2017
