

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ

УДК 332.1.330.322.5

Пешкова А.А., Городнова Н.В.

### Аннотация

В статье проводится анализ проблем и коллизий, связанных с правовым обеспечением и регулированием операций, осуществляемых на рынке недвижимости, а также влияния на данный процесс внешних и внутренних факторов. Несмотря на дискуссионность вопросов, для собственников коммерческой недвижимости выявлены преимущества использования конструкции договора возмездного оказания услуг в сравнении с договором аренды.

### Abstract

The article analyses the problems and conflicts associated with the legal provision and regulation of transactions in the property market and the impact on the process of external and internal factors. Despite the controversial issues for commercial property owners identified the benefits of using the design of the contract of compensated providing of services in comparison with the lease agreement.

Ключевые слова: интеграция, глобализация, недвижимость, аренда, хостел, договор

Под процессами экономической интеграции, понимается объединение различных субъектов экономики любой организационно-правовой формы, в целях развития взаимосвязей между ними. Экономическая интеграция может происходить также на уровне национальной экономики, между компаниями и корпорациями [1, с. 24]. Под процессами интеграции субъектов хозяйственной деятельности и государства понимается процесс объединения финансового, производственного и интеллектуального потенциалов акционерных обществ, имеющих государственные пакеты акций, позволяющий повысить технологический, инвестиционный и научно-технический уровень, а также целостность и управляемость бизнес-единицами новой структуры.

Наряду с понятием «интеграция» в экономической теории и практике используется понятие «корпорация», что привело к возникновению предпосылок создания глобального мира. Процесс глобализации в современных условиях вызван углублением международного разделения труда, либерализацией торговли, а также мощнейшей транснационализацией, где в качестве основных сил выступают транснациональные корпорации (ТНК). Однако следует отметить, что глобальная экономика, Международная система разделения труда находятся в глубоком кризисе, что характеризуется экономическими санкциями, неэквивалентным обменом, государственными переворотами и военными операциями [2].

В целях прогнозирования развития российской экономики необходим анализ совокупности внешних и внутренних факторов (см. таблицу). Внутренние факторы связаны с мотивацией и поведением экономических агентов, механизмами корпоративного управления и финансирования и существенно зависят от внешней среды [3, с. 1].

Таблица – Внешние факторы трансформации экономики России

Факторы	Сценарии изменения факторов
1. Экономическая конъюнктура, цены на нефть	А. Спад Б. Высокая
2. Условия ведения бизнеса (параметры инвестиционного климата, уровень и характер конкуренции на товарных рынках, законодательные условия и степень их соблюдения инвестиционными компаниями, стабильность котировок российских компаний, экономико-правовые последствия введения экономических санкций против России)	А. Стабильность Б. Улучшение В. Нестабильность Г. Спад
3. Условия привлечения финансовых ресурсов (уровень и характер конкуренции на финансовых рынках, ставка рефинансирования, уровень ставки процентов по кредитам, тенденции в развитии корпоративного управления, общее состояние глобального рынка капитала)	А. Стабильность Б. Улучшение

В настоящее время в экономике России наблюдается явная тенденция усиления роли государства как собственника и менеджера, которое идет по двум направлениям: с одной стороны, создаются государственные корпорации путем объединения государственных пакетов акций (долей, находящихся в государственной собственности). С другой стороны – активизация деятельности госкорпораций в привлечении инвестиционных ресурсов. По мнению российских аналитиков в мире будут наблюдаться следующие тренды, определяющие внешние факторы развития интеграционных образований в условиях экономических санкций против России:

1. Развитие глобального мира может пойти по двум сценариям: переход к равновесной системе мировой экономики либо выход европейской периферии из глобальной Международной системы разделения труда [2].

2. В условиях глобализации экономики наше государство, так или иначе, встроено в систему мировых связей. Поэтому важным фактором является самообеспеченность нашей страны стратегически важными товарами (продовольствие, лекарства, технологии) [3, с. 1].

3. Нестабильность экспортных поставок энергоресурсов. Газовая отрасль РФ практически полностью ориентирована на страны Европы и СНГ, доля российского газа в структуре импорта составляет около 34,5 % [3, с. 1].

4. Низкая вероятность улучшения общих условий ведения бизнеса. По мнению Министра экономического развития РФ Алексея Улюкаева, в ближайшей перспективе санкции против России сняты не будут, Речь, по словам министра, может идти только о не предъявлении дополнительных экономических ограничений и эмбарго.

5. Зависимость национальной валюты от внешнеэкономического курса российского государства, при этом переход к «плавающему» валютному курсу приведет к еще большему падению курса рубля.

6. Колебания (преимущественно, снижение) котировок на фондовом рынке как реакция на введенные против России санкции.

7. Падение объемов иностранных инвестиций, которые напрямую связаны с внешнеполитическим курсом страны.

8. Дальнейшее ужесточение санкций против банковской системы России и иностранные счета россиян.

9. Усиление ответных ограничительных мер со стороны руководства страны.

Зарубежный и российский опыт последнего десятилетия показывает, что одной из ведущих отраслей народного хозяйства является строительная отрасль, имеющая мультипликативный эффект влияния на экономическое развитие страны в целом. Состояние и динамика инвестиционно-строительной сферы во многом зависит от текущего политического курса страны, приведшего к появлению ряда факторов, значительно влияющих на реальный сектор отечественной экономики. В частности, воздействие оказывает процесс интеграции России во Всемирную торговую организацию, результатом которой является снижение импортных пошлин и снятие административных барьеров, облегчающих проникновение на отечественный рынок продукции (работ, услуг) иностранных конкурентов и приводящих к соответствующему уменьшению доли продукции (работ, услуг) отечественных компаний.

Кроме того, не последнюю роль играет соблюдение Россией регламентов, стандартов, правил, принимаемых в рамках Таможенного союза, что, в конечном счете, приводит к серьезным структурным изменениям отраслевого технического регулирования строительной сферы. Следует отметить, что в настоящее время отечественная экономика испытывает воздействие текущего мирового финансово-экономического кризиса, основным результатом которых является сокращение инвестиционных программ, недоступность кредитных ресурсов для бизнеса и прочие факторы.

Таким образом, в столь изменяющихся условиях осуществления деятельности для предприятий строительной отрасли актуальной является проблема снижения эффективности финансово-хозяйственной деятельности, что в результате приводит к дополнительным издержкам и соответствующему недополучению предприятием определенной доли прибыли. Имеется необходимость поиска и осуществления новых методов, подходов, способов улучшения финансового положения предприятия, в том числе за счет повышения эффективности управления принадлежащими ему ресурсами.

Арендная деятельность ведется на протяжении ряда лет в целях оптимизации затрат на содержание здания, а также поддержания в надлежащем состоянии основных производственных фондов (зданий и сооружений). Это один из распространенных видов хозяйственной деятельности, который не требует лицензирования и служит для эффективного использования площадей, не занятых основными видами деятельности.

Недостатками осуществления арендной деятельности является высокая ротация арендаторов, а также высокая степень простоя площадей, что в результате приводит к дополнительным издержкам и недополучению предприятием определенной доли прибыли. Соответственно возникает необходимость в осуществлении мероприятий по повышению эффективности управления ресурсами предприятия. По сравнению с арендной деятельностью более эффективным способом использования имеющихся площадей будет реализация на их базе инвестиционного проекта, основной идеей которого является создание объекта туристической инфраструктуры, а именно хостела.

Договор занимает центральное место в системе регулирования операций на рынке недвижимости, в частности, арендных отношений сторон, к которому не ослабевает интерес ученых-цивилистов, стремящихся открыть в договоре аренды новые регулятивные возможности.

Становление современной юридической конструкции договора аренды в континентальном праве своими корнями уходит в римское право, в котором договор аренды существовал в форме договора найма вещей (*locatio-conductio*), охватывающего широкий круг регулируемых им отношений: наем вещей (*locatio-conductio rerum*); наем услуг (*locatio-conductio operarum*); наем работы или подряд (*locatio-conductio operis*). Как отмечают известные отечественные цивилисты М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, договор имущественного найма в римском праве стал прототипом современного договора аренды и по законодательству различных европейских государств сохраняет свою неизменную суть: по этому договору одна сторона (наймодатель или арендодатель – *locator*) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю или арендатору – *conductor*) определенное имущество во временное пользование за установленное вознаграждение [4]. Данное определение созвучно тому, что представлено в ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (Далее по тексту – ГК РФ).

Следует отметить, что в законодательстве различных стран выявлено стремление обеспечить единое регулирование договора имущественного найма с учетом всех его разновидностей. Примечательно, что нормы, регулирующие отношения по найму, содержатся в гражданских кодексах или иных кодифицированных актах. Так, например, во Франции данным нормам посвящены ст. 1708-1778 Французского гражданского кодекса; в Германии – §§ 535-597 Германского гражданского уложения; в Соединенных Штатах Америки – нормы Единообразного торгового кодекса США [4]. В российском законодательстве общие положения о договоре аренды, а также особенности отдельных видов договора аренды урегулированы гл. 34 части второй ГК РФ.

Квалифицирующими признаками договора аренды являются передача имущества во владение и пользование (либо только в пользование), что отличает его, например, от договоров купли-продажи или мены. Основное содержание договора аренды составляют права и обязанности сторон по отношению друг к другу, что указывает на их относительный характер. Однако в юридической литературе вопрос о правовом характере договора аренды является дискуссионным: часть ученых полагает, что наделение арендатора, как

титulyного владельца, вещно-правовыми способами защиты, а также правом следования должно указывать на вещно-правовую природу арендных правоотношений. Однако на наш взгляд, следует согласиться с мнением М.И. Брагинского и В.В. Витрянского в том, что арендные отношения, пусть и наделены отдельными элементами вещных прав, но в целом сохраняют свою обязательственную природу [4].

Бесспорным является тот факт, что содержание всякого гражданско-правового договора предполагает обязательное изложение условия о его предмете, поскольку отсутствие этого условия влечет признание договора незаключенным. В юридической литературе справедливо отмечается, что предмет договора аренды заключается в действиях, которые должны совершить обязанные стороны таких, как:

- действия арендодателя по предоставлению во владение и пользование арендатора сданного в аренду имущества;

- действия арендатора по обеспечению надлежащего использования рассматриваемого имущества; по содержанию имущества и использованию его по назначению, предусмотренному договором; по внесению арендной платы, а также возврату арендованного имущества по окончании срока аренды [4].

Дискуссионным при этом является вопрос, стоит ли включать в предмет договора аренды условие об имуществе, подлежащем передаче арендатору в качестве объекта аренды. В любом случае, следует придерживаться мнения, что условие об объекте аренды является существенным и требует своего обязательного согласования в соответствии со ст. 607 ГК РФ.

Арендные отношения достаточно детально урегулированы нормами гражданского законодательства; выделяются отдельные виды договора аренды, основным классифицирующим критерием разделения которых является объект аренды (§§ 2-5 ГК РФ). Плодотворность такого разграничения является безусловной, однако в цивилистике справедливо отмечается, что без должного регулирования остаются отношения по поводу не менее важных объектов аренды (например, аренда объектов незаконченного строительства, нежилых помещений), что в результате может породить ряд проблем в правоприменительной практике. Так, например, в сфере государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений существовала коллизийная проблема, в соответствии с которой было неясно какие именно нормы ГК РФ должны регулировать данные правоотношения. В связи с этим, Президиум ВАС РФ в своем информационном письме от 01.06.2000 г. дал разъяснения, что в данной ситуации должны применяться правила в отношении договора аренды зданий или сооружений (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Таким образом, договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации [5]. В то время как договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента получения акцепта лицом, направившим оферту (п. 1 ст. 433 ГК РФ).

В настоящее время происходит поступательное развитие гражданского законодательства, сопровождающееся, в том числе, изменениями в сфере арендных отношений. Однако в ряде случаев следует указать на некоторую спонтанность принимаемых законодателем отдельных норм. В частности, 1 марта 2013 г. вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [6], согласно которому было исключено требование о государственной регистрации договоров аренды здания или сооружения, заключенных на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ). Однако с 4 марта 2013 г. требование о государственной регистрации было установлено вновь в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ [7]. Такие действия законодателя породили неопределенность в отношении правовых последствий договоров аренды, заключенных 2 и 3 марта 2013 года. В результате данная правовая коллизия была урегулирована Постановлением Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 г. № 98 [8].

В нормальных условиях гражданского оборота субъекты рынка коммерческой недвижимости стремятся к созданию устойчивых взаимосвязей. Непокколебимым остается их стремление к заключению долгосрочных арендных договоров. Однако современная экономическая и политическая ситуации характеризуются снижением платежеспособного спроса арендаторов, уменьшением доли прибыли, получаемой арендодателями в связи с высокой степенью ротации арендаторов, а также высокой степенью простоя площадей. В результате такого влияния на рынке арендных отношений могут отмечаться различные структурные изменения. Например, происходит усиление тенденции заключения договоров на крайне короткий период, от одного часа до нескольких дней, в связи с увеличением популярности проведения различных организованных мероприятий (конференции, переговоры, саммиты и пр.). Указанная тенденция способствует повышенному интересу к правовым аспектам регулирования данных отношений.

В научной литературе широко обсуждается проблема регламентации правоотношений по поводу организации мероприятий по типу конференций, саммитов и пр. [9]. В практике гражданских отношений отмечаются случаи, когда субъекты вместо договора аренды имущества прибегают к заключению договора возмездного оказания услуг [10]. В последнем случае, базируясь на правилах ст. 779 ГК РФ, стороны в предмете договора предусматривают оказание комплекса услуг по организации мероприятия, включающего в том числе аренду помещения. Рассматривая подобные отношения, возникает проблема правовой квалификации заключенных договоров. Судебная практика показывает, что наряду с тенденцией квалификации данных договоров в качестве смешанных, выделяется тенденция применения именно норм о возмездном оказании услуг без учета правил об аренде объектов недвижимости [9, с. 61-62].

Дискуссионным является также вопрос о минимальном сроке арендных отношений. В гражданском законодательстве минимальный срок договора аренды не определен. В этом вопросе законодатель справедливо исходит из

того, что физические и юридические лица, базируясь на собственной воле и интересе, свободны в определении условий договора за исключением случаев, когда в законе или иных нормативно-правовых актах закреплены правила, определяющие содержание договора. Примечательным является одно из разъяснений Федеральной антимонопольной службы [11], в котором указывается, что минимальным сроком предоставления прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом в соответствии с п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является один день. Представляется, что подобное понимание может быть неоднозначно истолковано в правоприменительной практике, что возможно приведет к определенным негативным последствиям.

Кроме структурных изменений на рынке коммерческой недвижимости, отмечается усиленный поиск собственниками имущества альтернативных способов эксплуатации принадлежащих им площадей. В этой связи появляется интерес к правовому регулированию отношений в сфере услуг, оказываемых таким объектом туристической инфраструктуры, как хостел.

В настоящее время в профессиональном сообществе дискутируется необходимость создания отдельного стандарта, регулирующего деятельность хостела. Рекомендательный характер для данных туристических объектов носят такие национальные стандарты, как ГОСТ Р № 51185-2008 «Туристические услуги. Средства размещения. Общие требования», ГОСТ Р № 53423-2009 «Туристские услуги. Гостиницы и другие средства размещения туристов. Термины и определения» [12]. Примечательно, что именно в последнем названном стандарте содержится понятие хостела, под которым подразумевается молодежная *гостиница* – «предприятия, предоставляющие услуги размещения и питания, управление которыми осуществляется некоммерческой организацией; проживание – в многоместных номерах, питание – с ограниченным выбором блюд и/или наличие оборудования для самостоятельного приготовления пищи; предоставление дополнительных услуг, включая развлекательные и образовательные программы, в основном для молодежи» [12]. Исходя из определения следует, что хостелы причислены к гостиницам и должны отвечать тем требованиям, которые предъявляются к данным средствам размещения до тех пор, пока не будет принят отдельный национальный стандарт, регулирующий деятельность хостелов.

Необходимым считается определить к какой категории, предусмотренной действующей системой классификации гостиниц, относятся хостелы. По состоянию на 04 февраля 2015 года соответствующая классификация гостиниц и иных средств размещения закреплена в [13] и по всем представленным критериям не позволяет определить к какой категории гостиниц относится рассматриваемый туристический объект. Однако Приказом Минкультуры России от 11.07.2014 г. № 1215 [11] был утвержден новый порядок классификации объектов, который, к сожалению, в настоящее время не обладает юридической силой, поскольку не опубликован в официальных источниках. Данный документ интересен тем, что вводит значительные изменения в классификацию средств размещения, вводя категорию «без звезд»,

которая по всем предложенным характеристикам дает основание относить хостелы именно к этой категории.

Далее необходимо рассмотреть вопрос об основании установления гражданских прав и обязанностей между исполнителем рассматриваемых услуг и потребителем. В целях регулирования указанных отношений используется конструкция договора возмездного оказания услуг, положения о котором закреплены в гл. 39 ГК РФ. Кроме того, на данные отношения распространяются общие положения о договоре. Так, по содержанию ст. 426 ГК РФ следует указать на публичный характер заключаемых договоров. Несмотря на всю ясность положений указанной статьи, в литературе обсуждается вопрос о строгом ограничении субъектного состава публичного договора, включающего потребителя и коммерческую организацию [4]. Иными словами, складывается впечатление, что правовой режим данной статьи не распространяется на договоры, где в качестве контрагента потребителя выступает индивидуальный предприниматель, что не является справедливым и приводит к неравному положению субъектов предпринимательской деятельности. Не смотря на всю определенность ст. 426 ГК РФ, следует также отметить о существовании п. 2 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, где указывается, что в качестве исполнителя выступает организация независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, оказывающие услуги потребителям по возмездному договору [14]. Таким образом, на базе представленных положений создается неопределенность в отношении публичности договора на оказание гостиничных услуг (в том числе хостелов), заключенного индивидуальными предпринимателями.

В заключение, следует отметить, что, не смотря на весь перечень дискуссионных вопросов в отношении регулирования деятельности хостелов, для собственников коммерческой недвижимости использование конструкции договора возмездного оказания услуг хостелами в сравнении с договором аренды является менее затратным. Подобное заключение связано с тем, что договор возмездного оказания услуг не требует своей регистрации в отличие от договора аренды недвижимого имущества, что приводит к исключению затрат на уплату государственной пошлины за совершение регистрационных действий [15]. Кроме того, договор возмездного оказания услуг хостелами, отнесенный к числу публичных, предполагает применение типовой формы договора, в то время как содержание каждого нового заключенного договора аренды может включать различный перечень условий в зависимости от определенных интересов сторон, в связи с чем у собственника имущества появляется необходимость в осуществлении затрат на юридические консультации.

#### Литература

1) Динамика корпоративного развития: монография / В.Ж. Дубровский [и др.]; под, ред. А. И. Татаркина. – М.: Наука, 2004. 502 с. (Серия «Экономическая наука российской экономики»);



2) World Crisis: неэквивалентный обмен: что это и к чему это приводит // Мировой кризис – хроники и комментарии [Электронный ресурс]. 2014, 5 сентября. С. 1. Режим доступа: [<http://worldcrisis.ru>];

3) Кравченко Л. Экономические санкции против России: вызовы и угрозы / Л. Кравченко // Собеседник. Ru. 20 марта 2014 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://newsland.com>;

4) Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут», 2000. 800 с.;

5) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

6) Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

7) Федеральный закон от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

8) Постановление Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 г. № 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

9) Ланда В.М. Правовые риски аренды недвижимости на крайне короткий срок // Арбитражная практика, № 11, 2011. С. 56-63;

10) Шаблова Е.Г., Филющенко Л.И., Жевняк О.В. Услуги: экономико-правовые аспекты: монография. – Екатеринбург: УГТУ-УПИ. 2008. 221 с.;

11) Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 г. № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

12) Разъяснения ФАС России от 05.06.2012 г. «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 401-ФЗ) и Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от

10.02.2010 г. № 67 (с учетом изменений, внесенных Приказами ФАС России от 20.10.2011 г. № 732 и от 30.03.2012 № 203)» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

13) Приказ Минкультуры России от 03.12.2012 г. № 1488 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

14) Постановление Правительства РФ от 25.04.1997 г. № 490 «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;

15) Шаблова Е.Г., Шибин А.В. Экономический анализ частного права: значение для правотворчества и правоприменения в Российской Федерации // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление, 2012, № 6. С. 128-136.

## **ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ТЕНДЕРОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

УДК 338.242.4

Поспелов Н.С.

### **Аннотация**

В данной статье рассмотрены вопросы, связанные с контрактной системой в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Для этого были проанализированы действовавший до 01 января 2014 г. федеральный закон № 94-ФЗ и вступивший в силу с 01 января 2014 г. федеральный закон № 44-ФЗ. Выявлены основные недостатки ФЗ № 94-ФЗ, а также основное достоинство действующего закона, по сравнению с утратившим силу законом. Сделан вывод о том, что требуется дальнейшее совершенствование закона.

### **Annotation**

This article discusses issues related to the contract system in the procurement of goods, works and services for state and municipal needs. The Federal Law № 94-ФЗ that went out of force on January 1, 2014 and Federal Law № 44-ФЗ, which came into force on January 1, 2014, have been analyzed according to this problem. The basic disadvantages of Federal Law № 94-ФЗ, and the main advantage of the current law, in comparison with the invalid one, were pointed out. It is concluded that further improvement of the law is necessary.

*Ключевые слова:* конкурс; тендер; контракт; товары; работы; услуги; государственные закупки; государственные и муниципальные нужды; контрагент.

В России система проведения тендеров начала активное развитие в конце 90-х годов, и сейчас этот способ государственного регулирования претерпевает значительные трансформации.