**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 24 апреля 2024 г. № 24-06-06/38585 "О закупке жилых помещений путем инвестирования в строительство"**

Департамент бюджетной политики в сфере контрактной системы Минфина России (далее - Департамент), рассмотрев обращение от 20.03.2024, направленное письмом от 27.03.2024, по вопросу применения положений Федерального закона 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) в части возможности осуществления закупки жилых помещений путем инвестирования в строительство, с учетом пунктов 11.8 и 12.5 Регламента Министерства финансов Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 14.09.2018 № 194н, сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 1 Закона № 44-ФЗ данный Закон регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, в части, касающейся в том числе планирования закупок товаров, работ, услуг, определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и заключения предусмотренных Законом № 44-ФЗ контрактов.

При этом в силу положений пункта 3 части 1 статьи 3 Закона № 44-ФЗ под закупкой товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд понимается совокупность действий, осуществляемых в установленном Законом № 44-ФЗ порядке заказчиком и направленных на обеспечение государственных или муниципальных нужд. Закупка начинается с определения поставщика (подрядчика, исполнителя) и завершается исполнением обязательств сторонами контракта.

Положениями пункта 8 части 1 статьи 3 Закона № 44-ФЗ установлено, что государственный контракт, муниципальный контракт - гражданско-правовой договор, предметом которого являются поставка товара, выполнение работы, оказание услуги (в том числе приобретение недвижимого имущества или аренда имущества) и который заключен от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (государственный контракт), муниципального образования (муниципальный контракт) государственным или муниципальным заказчиком для обеспечения соответственно государственных нужд, муниципальных нужд.

Учитывая изложенное, Закон № 44-ФЗ регулирует отношения, связанные с расходованием бюджетных средств при заключении предусмотренных указанным Законом гражданско-правовых договоров (контрактов).

Привлечение инвесторов для создания объектов капитального строительства, в том числе относящихся к объектам социальной инфраструктуры, в настоящее время осуществляется в соответствии с соглашениями о государственно-частном (муниципально-частном партнерстве) и концессионными соглашениями, заключаемыми в порядке, установленном соответственно Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях".

Из указанных соглашений у инвесторов возникают обязательства, связанные с последующей эксплуатацией созданного объекта капитального строительства, а из соглашения о государственно-частном партнерстве - также право собственности инвестора на объект с возможностью его передачи по истечении определенного соглашением срока в собственность публично-правового образования.

Закон № 44-ФЗ регулирует отношения, возникающие в том числе:

при приобретении объектов недвижимости в государственную (муниципальную) собственность - на основании государственного (муниципального) контракта, заключаемого в том числе с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) (пункты 2, 31, 38 и 39 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ, а также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 339 "О случаях осуществления закупок товаров, работ, услуг для государственных и (или) муниципальных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) и порядке их осуществления"). Предметом такого контракта является купля-продажа существующего объекта недвижимого имущества, права собственности на который в момент заключения контракта находятся у продавца;

при осуществлении закупок работ по новому строительству объектов капитального строительства, которые будут находиться в государственной (муниципальной) собственности.

Заключение контракта с инвестором о выкупе "будущего" объекта не соответствует положениям Закона № 44-ФЗ, так как по сути такой контракт является в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации договором подряда и должен заключаться по правилам, установленным Законом № 44-ФЗ для заключения контракта на строительство.

Заместитель директора Департамента

Н.В.КОНКИНА

24.04.2024