



ТЕМА 4. ДОГОВОРЫ О ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ



ВОПРОСЫ



I. Общие положения о договорах по выполнению работ

II. Договор бытового подряда

III. Договор строительного подряда

IV. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

V. Договор подряда для государственных и муниципальных нужд

VI. Договор на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ

VII. Договор участия в долевом строительстве

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРАХ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ

WILLY
RABOTY

ВИДЫ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

ДОГОВОР
БЫТОВОГО
ПОДРЯДА

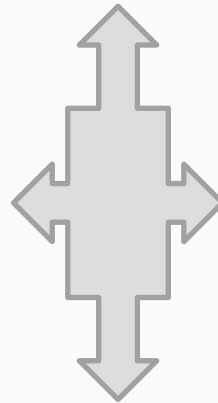
ДОГОВОР
СТРОИТЕЛЬНОГО
ПОДРЯДА

ДОГОВОР ПОДРЯДА
НА ВЫПОЛНЕНИЕ
ПРОЕКТНЫХ И
ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ
РАБОТ

ДОГОВОР НА
ВЫПОЛНЕНИЕ НАУЧНО-
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ
РАБОТ, ОПЫТНО-
КОНСТРУКТОРСКИХ И
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
РАБОТ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
КОНТРАКТ НА
ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ
РАБОТ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В
ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ



СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТ И УСЛУГ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

РАБОТА:

- обязательно наличие вещественного результата в виде создания новой вещи, переработки уже имеющейся вещи или изменения ее качества;**
- оценка качества результата объективна, регулируется нормативными актами;**
- подрядчик вправе поручить выполнение работы другим лицам (субподрядчикам).**

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТ И УСЛУГ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

УСЛУГА: как правило, вещественный результат отсутствует; для материального результата услуги характерны следующие признаки:

- синхронность оказания услуги и получения заказчиком ее результата;
- его неустойчивость (результат недолговечен, может вернуться в первоначальное состояние);
- оценка качества результата субъективна.

ПРИНЦИП ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДА

Если законом или договором не предусмотрено иное, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязанностей других лиц (субподрядчиков), сам, таким образом, становясь генеральным подрядчиком (ст. 706 ГК РФ)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

1. Несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей субподрядчиками.
2. Несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей заказчиком

ЗАКАЗЧИК

с согласия ген. подрядчика вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с др. лицами

СУБПОДРЯДЧИК

не вправе предъявлять требования к заказчику, связанные с нарушением договора ген. подрядчиком

II. ДОГОВОР БЫТОВОГО ПОДРЯДА



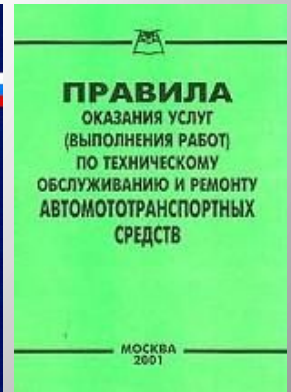
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу

(п. 1 ст. 730 ГК РФ)

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 730-739)
2. Закон РФ «О защите прав потребителей» (гл. III)
К отношениям по ДБП, не урегулированным ГК, применяются закон О ЗПП и иные правовые акты, принятые в соответствии с ним
3. Правила бытового обслуживания населения в РФ
4. Правила оказания услуг (выполнения работ) по техническому обслуживанию и ремонту автомототранспортных средств
4. Строительные нормы и правила (СНиПы)



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Публичный
5. Поименованный
6. Имущественный





СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК

**лицо, занимающееся
предпринимательской
деятельностью по выполнению
бытовых работ:**

- индивидуальные предприниматели;**
- коммерческие юридические лица**

(п. 1 ст. 730 ГК РФ)

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК

гражданин-потребитель, заказывающий выполнение работ для удовлетворения бытовых и других личных потребностей

(п. 1 ст. 730 ГК РФ

преамбула ЗРФ «О

РЕМОНТ ОБУВИ
DOLCE и GABBANA

ОТКРЫТО

НЕ ПО ЭУ

ЗПП»)

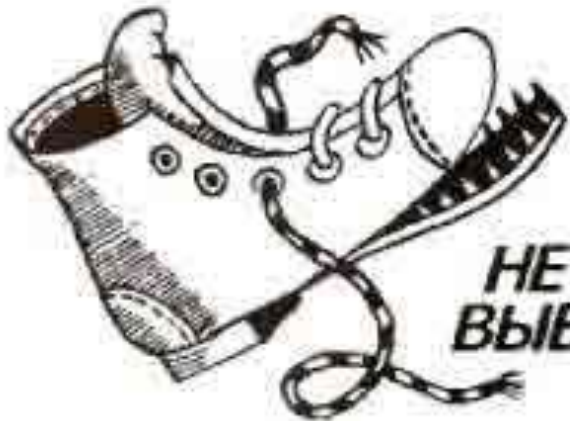


СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. УСЛОВИЕ О ПРЕДМЕТЕ

результат выполненных
подрядчиком работ должен быть
предназначен для использования, не
связанного с предпринимательской
деятельностью

(п. 1 ст. 730 ГК РФ)



**НЕ СПЕШИТЕ
ВЫБРАСЫВАТЬ**

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

2. ЦЕНА

- цена работы определяется соглашением сторон и не может быть выше устанавливаемой или регулируемой соответствующими государственными органами

(ст. 735 ГК РФ)

- цена включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение

(п. 2 ст. 709 ГК РФ)

- цена работы может определяться путем составления сметы по требованию любой



СМЕТА В ДОГОВОРЕ ПОДРЯДА

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии др. указаний в договоре цена работы считается твердой

(п. 4 ст. 709 ГК РФ)

Твердая смета – не допускаются отступления ни в сторону увеличения, ни в сторону уменьшения цены, даже если в момент заключения договора исключалась возможность предусмотреть полный объем работ.

Приблизительная смета:

- указывается в случаях, если заранее невозможно определить перечень всех требуемых работ;
- расчеты производятся по фактически

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

3. СРОКИ

Исполнитель обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ.

В договоре о выполнении работ может предусматриваться срок выполнения работы, если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами

(ст. 27 ЗРФ О ЗПП)

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

Права и обязанности заказчика и подрядчика, взаимная ответственность сторон договора определены в:

- Гражданском кодексе РФ (ст. 393-416)
- Законе РФ «О защите прав потребителей» (ст. 27-39.1)

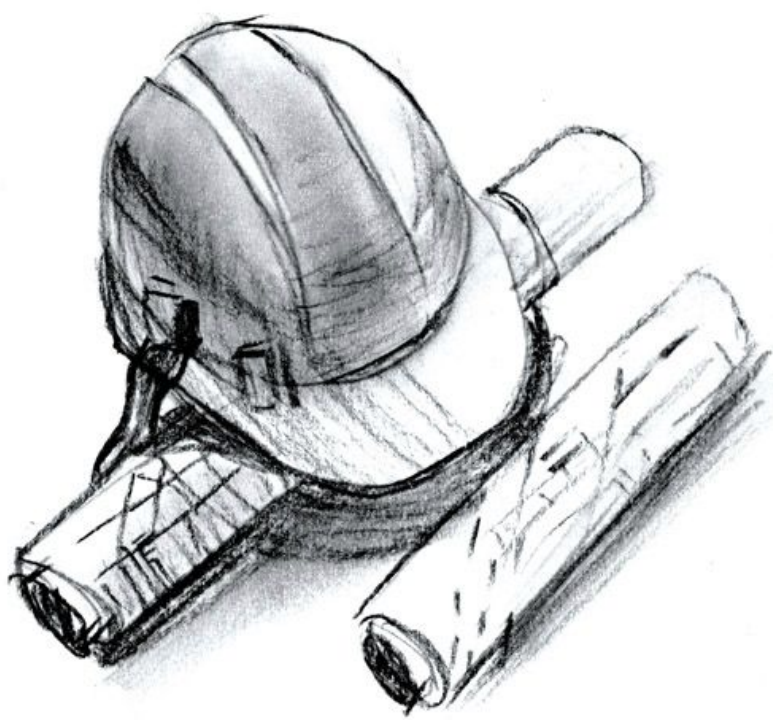


ФОРМА ДОГОВОРА

1. Договор оформляется в письменной форме (квитанция, иной документ)

2. Договор о выполнении работы, исполняемый в присутствии потребителя, заключается в устной форме

(п. 4 Правил бытового обслуживания)



III. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену

(п. 1 ст. 740 ГК РФ)

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 740-757)
2. ФЗ «Об инвестиционной деятельности»
3. Земельный кодекс РФ
4. Градостроительный кодекс РФ
5. ФЗ «О техническом регулировании»
6. Строительные нормы и правила



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Имущественный
5. Поименованный



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК

любые субъекты гражданских правоотношений, а также лица, инвестирующие свои средства в строительство (инвесторы)



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК

ИП и коммерческие ЮЛ, обладающие специальными знаниями и необходимой квалификацией для выполнения строительных работ

Генеральный подрядчик и субподрядчик

(ст. 706 ГК РФ)



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. УСЛОВИЕ О ПРЕДМЕРЕ

строительство по заданию заказчика
определенного объекта либо выполнение
иных строительных работ:

- строительство или реконструкция
предприятия, здания (в т.ч. жилого дома),
сооружения или иного объекта;
- выполнение монтажных, пусконаладочных
и иных неразрывно связанных со строящимся
объектом работ;
- капитальный ремонт зданий и сооружений

(п. 2 ст. 740 ГК РФ)



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

2. ОПЛАТА РАБОТ

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором.

При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ

соответствии

производится в

со ст. 711 ГК РФ.

(п. 1 ст. 746 ГК РФ)



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

В договоре указываются начальный и конечный сроки выполнения работы, а также могут быть предусмотрены промежуточные сроки

(ст. 708 ГК РФ)



СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

Взаимные права и обязанности сторон договора, а также их ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлены:

- Гражданским кодексом РФ (§1 гл. 37 – общие положения о подряде, §2 гл. 37 – если заказчиком выступает гражданин-потребитель, §3 гл. 37 – если заказчиком выступает инд. предприниматель или юридическое лицо);
- Законом РФ «О защите прав потребителей» (гл. III);
- Земельным кодексом РФ;
- Градостроительным кодексом РФ и др. НПА.

ФОРМА ДОГОВОРА

1. Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и др. предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ

(п. 1 ст. 743 ГК РФ)

2. Договор заключается в простой письменной форме в соответствии с его субъектным составом и ценой выполняемых работ

(ст. 161 ГК РФ)



IV. ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат

(ст. 758 ГК РФ)

Специфические особенности:

- особый характер работ, выполняемых подрядчиком;**
- особенности результата работ, подлежащего передаче заказчику.**

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 758-762)
2. Градостроительный кодекс РФ (ст. 47)
3. ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ»
4. ФЗ «О техническом регулировании»
5. ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Имущественный
5. Поименованный



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК

(проектировщик, изыскатель):

- проектные организации;
- изыскательские организации;
- наличие лицензии на выполняемые работы (ст. 17 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»);
- подрядчик может выступать в качестве генерального подрядчика.

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК

- любое заинтересованное лицо;
- сторона договора строительного подряда (заказчик или подрядчик), на которую в соответствии с договором возложена обязанность по подготовке проектно-технической документации;
- застройщик – собственник земельного участка – поручает выполнение функций заказчика по договору строительного подряда специализированной организации.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. УСЛОВИЕ О ПРЕДМЕТЕ:

- выполнение подрядчиком соответствующих работ (проектных или изыскательских);

- передача результата выполненных работ заказчику (данных, полученных в ходе изыскательских работ; проектно-технической документации).

2. ОПЛАТА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

- передать подрядчику задание на проектирование,
а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации (задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено подрядчиком)

(ст. 48 Градостр. кодекса РФ)

- принять результат выполненных работ;
- оплатить результат выполненных работ

(п. 1 ст. 759 ГК РФ)

- др. обязанности установлены ст. 762 ГК РФ

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА

760-761);

- установлены ГК РФ (ст.
- установлены ГрК РФ (ст. 49).



ФОРМА ДОГОВОРА

1. Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и др. предъявляемые к ним требования

(п. 1 ст. 743 ГК РФ)

2. Договор заключается в простой письменной форме в соответствии с его субъектным составом и ценой выполняемых работ

(ст. 161 ГК РФ)

V. ДОГОВОР ПОДРЯДА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По государственному или муниципальному контракту на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд (далее - государственный или муниципальный контракт) подрядчик обязуется выполнить строительные, проектные и другие связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непромышленного характера работы и передать их государственному или муниципальному заказчику, а государственный или муниципальный заказчик обязуется принять выполненные работы и оплатить их или обеспечить их оплату

(п. 2 ст. 763 ГК РФ)

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 763-768)
2. ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Имущественный
5. Поименованный



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК

1. По государственному контракту госуд. заказчиками могут выступать госуд. органы (в т.ч. органы госуд. власти), органы управления госуд. внебюджетными фондами, а также казенные учреждения, иные получатели средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования.

2. По муниципальному контракту муниципальными заказчиками могут выступать органы МС, а также иные получатели средств местных бюджетов при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК

По государственному или муниципальному контракту подрядчиком может выступать юридическое или физическое лицо

(п. 1 ст. 764 ГК РФ)

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. УСЛОВИЕ О ПРЕДМЕТЕ -

объем и стоимость подлежащей
выполнению работы

2. СРОКИ начала и окончания работы

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК финансирования
и оплаты работ

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

исполнения обязательств сторон

(п. 1 ст. 766 ГК РФ)

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК обязуется:

- выполнить строительные, проектные и др. связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непроизводственного характера работы;

- передать результат выполненных работ государственному или муниципальному заказчику

(п. 2 ст. 763 ГК РФ)

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК обязуется:

- принять выполненные работы;
- оплатить выполненные работы или обеспечить их оплату:
 - а) договором поручительства;
 - б) залогом;
 - в) банковской гарантией

(п. 2 ст. 763 ГК РФ)

ФОРМА ДОГОВОРА

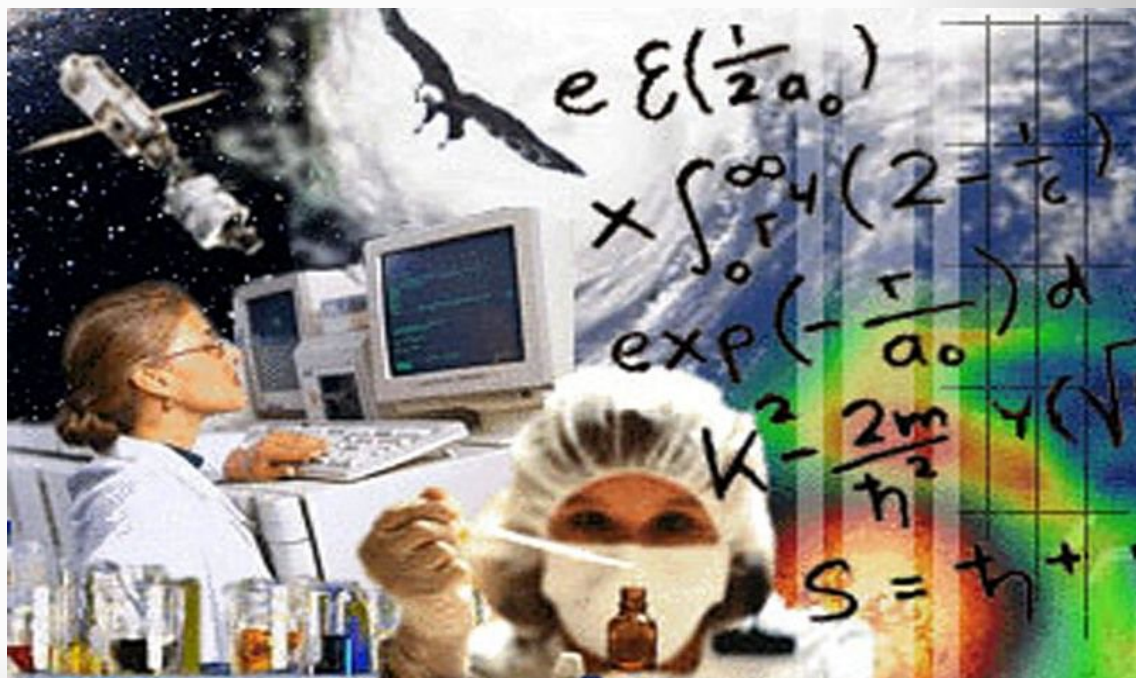
1. Подрядчик обязан осуществлять ... работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и др. предъявляемые к ним требования

(п. 1 ст. 743 ГК РФ)

2. Договор заключается в простой письменной форме в соответствии с его субъектным составом и ценой выполняемых работ

(ст. 161 ГК РФ)

VI. ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ РАБОТ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ



ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРОВ НИР И ОКР

1. Предмет договора на выполнение НИР и ОКР в отличие от договоров подряда является **определимым, а не определенным.**

2. НИР и ОКР всегда носят творческий характер, но в отличие от создания научного произведения или объекта «промышленной собственности» **главное значение выполненной работы состоит в ее содержании, а не в форме.**

3. НИР и ОКР, будучи однажды выполненными и сданными заказчику, **не могут составить предмет нового договора в отличие от других гражданско-правовых договоров.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По договору на выполнение научно-исследовательских работ исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием заказчика научные исследования, а по договору на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ - разработать образец нового изделия, конструкторскую документацию на него или новую технологию, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее

(п. 1 ст. 769 ГК РФ)

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 769-778)
2. Гражданский кодекс РФ (часть IV)
3. Гражданский кодекс РФ (ст. 708, 709 и 738 - сроки выполнения и цена работ, а также к последствия неявки заказчика за получением результатов работ)
4. Гражданский кодекс РФ (ст. 763 – 768)



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Имущественный
5. Поименованный



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПОДРЯДЧИК – исполнитель

- обязан провести научные исследования лично, вправе привлечь к исполнению договора на выполнение научно-исследовательских работ третьих лиц только с согласия заказчика;

- при выполнении опытно-конструкторских или технологических работ исполнитель вправе, если иное не предусмотрено договором, привлечь его исполнению третьих лиц

(п. 2 ст. 770 ГК РФ)



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК

Любой субъект гражданских правоотношений



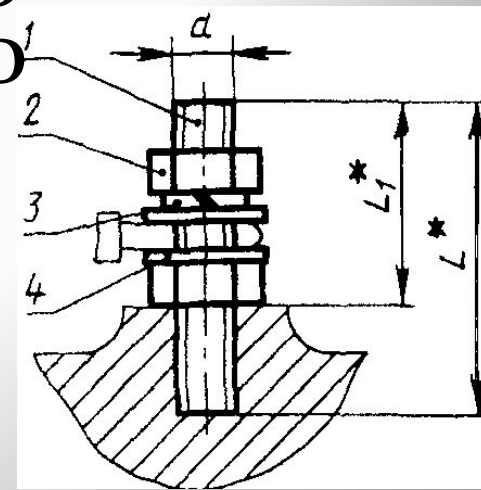
СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. УСЛОВИЕ О ПРЕДМЕТЕ

- по договору на выполнение научно-исследовательских работ исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием заказчика **НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**;

- по договору на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ исполнитель обязуется разработать **ОБРАЗЕЦ НОВОГО ИЗДЕЛИЯ, КОНСТРУКТОРСКУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ НА НЕГО ИЛИ НОВУЮ ТЕХНОЛОГИЮ**

(п. 1 ст. 769 ГК РФ)



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

2. СРОКИ

- начала выполнения работ;
- окончания выполнения работ.



3. ЦЕНА

К срокам выполнения и к цене работ применяются соответственно правила статей 708 и 709 ГК РФ



СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан:

- обеспечить конфиденциальность сведений, касающихся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов;
- публиковать полученные при выполнении работы сведения, признанные конфиденциальными, только с согласия другой стороны;
- выполнить работы в соответствии с согласованным с заказчиком техническим заданием и передать заказчику их результаты в предусмотренный договором срок;
- согласовать с заказчиком необходимость использования охраняемых результатов интеллектуальной деятельности, принадлежащих третьим лицам, и приобретение прав на их использование.

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан:

- своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от технико-экономических параметров, предусмотренных в техническом задании или в договоре;
- незамедлительно информировать заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы;
- гарантировать заказчику передачу полученных по договору результатов, не нарушающих исключительных прав других лиц.

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК обязан:

- выдать исполнителю техническое задание и согласовать с ним программу (технико-экономические параметры) или тематику работ;
- обеспечить конфиденциальность сведений, касающихся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов;
- публиковать полученные при выполнении работы сведения, признанные конфиденциальными, только с согласия другой стороны;

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАКАЗЧИК обязан:

- передавать исполнителю необходимую для выполнения работы информацию;
- принять результаты выполненных работ и оплатить их.



ФОРМА ДОГОВОРА

1. Подрядчик обязан осуществлять ... работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и др. предъявляемые к ним требования

(п. 1 ст. 743 ГК РФ)

2. Договор заключается в простой письменной форме в соответствии с его субъектным составом и ценой выполняемых работ

(ст. 161 ГК РФ)

VII. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



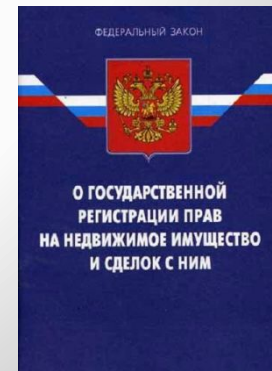
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением др. лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а др. сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

(ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Гражданский кодекс РФ
2. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»
3. Закон РФ «О защите прав потребителей»
4. ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»
5. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Консенсуальный
2. Двусторонний
3. Возмездный (меновый)
4. Имущественный
5. Поименованный



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ЗАСТРОЙЩИК

ЮЛ независимо от его ОПФ, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство

(п. 1 ст. 2 ФЗ)

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гражданин
(физическое лицо)



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

1. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства

(п. 4 ст. 4 ФЗ)

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- в установленные законом сроки разместить в СМИ проектную декларацию, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства;
- получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- в установленные законом сроки направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также о готовности объекта долевого строительства к передаче, предупредить его о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия;

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- установить гарантийный срок для объекта долевого строительства (не менее пяти лет);
- установить гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства (не менее трех лет);

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным законом и в установленные законом сроки возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере $1/300$ ставки рефинансирования ЦБ РФ;

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.



РОСРЕЕСТР

ФОРМА ДОГОВОРА

**Договор заключается в
письменной
форме, подлежит
государственной регистрации и
считается заключенным
с момента такой регистрации**

(п. 3 ст. 4 ФЗ)

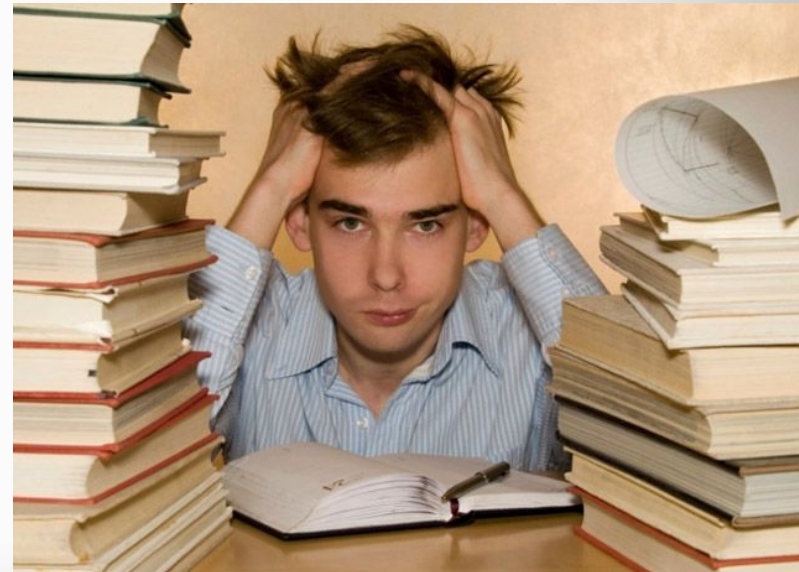


МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ

**УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО МОСКВЕ**

ЗАДАНИЕ НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ

1. Изучить рекомендованные нормативные правовые акты и учебную литературу
2. Решить тестовые задания
3. Решить ситуационные задачи



ЛЕКЦИЯ ЗАКОНЧЕНА

**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

