АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 28.03.2024

214-ФЗ: можно ли застройщику получить от дольщиков денежные средства до государственной регистрации договора?

Вопрос

Можно ли, привлекая участников долевого строительства в соответствии с правилами Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004, получать от дольщиков денежные средства до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве законными способами? Если можно, то какими? Если нельзя, то как можно обеспечить исполнение дольщиком обязательства по внесению денежных средств после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, не принимая деньги до регистрации?

Ответ

Закон № 214-ФЗ запрещает получать от дольщиков денежные средства до государственной регистрации договора.

Организация, являющаяся застройщиком, вправе заключить агентский договор со сторонней организацией – агентом на привлечение денежных средств граждан на строительство квартир в жилом многоквартирном доме, если договором будет установлено, что права и обязанности возникают непосредственно у принципала-застройщика, а не у агента.

Обеспечить исполнение дольщиком обязательства по внесению денежных средств после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве возможно способами, предусмотренными главой 23 ГК РФ. Это может быть залог, поручительство, банковская гарантия и др.

Обоснование

Согласно положениям ст. 3 и ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательным условием для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан является соблюдение им не только таких требований, как получение разрешения на строительство, опубликование проектной декларации, государственная регистрация права на земельный участок, но и наличие договора участия в долевом строительстве, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию.

Положения гл. 52 ГК РФ предусматривают возможность заключения агентского договора, по которому не застройщик, а агент будет получать денежные средства у граждан на строительство квартир в жилом многоквартирном доме, при этом агентским договором и договорами с гражданами будет установлено, что права и обязанности по передаче квартир и иные связанные с этим обязательства возникают не у агента, непосредственно у принципала – застройщика.

Надлежащее исполнение обязательств обеспечивается способами, примерный перечень которых приведен в ст. 329 главы 23 ГК РФ и включает в себя: неустойку, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимую гарантию, задаток и обеспечительный платеж.

Выбор сторонами того или иного способа обеспечения зависит от их воли и характера основного обязательства. Так, исполнение обязательств, возникающих из предварительного договора, целесообразно

обеспечивать задатком, а из договора купли-продажи ˇ ˇ ˇ неустойкой. Обязательство об уплате денег может быть обеспечено залогом. Так, в соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, кредитор вправе получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. По общему правилу залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в том числе неустойку (ст. 337 ГК РФ).

Исполнение обязательства может обеспечиваться поручительством, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (п. 1 ст. 329 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 368 ГК РФ независимые гарантии могут выдаваться банками или иными кредитными организациями (банковские гарантии), а также другими коммерческими организациями.

Согласно ст. 361 ГК РФ по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства заключается между кредитором и поручителем.



На вопрос отвечала:
В.А. Лексина,
консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»