

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 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 — 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»

