

Счета эскроу предлагают продлевать автоматически, если стройка затягивается

8 ноября 2021

Счета эскроу при переносе сроков сдачи новостроек предлагают продлевать автоматически. Соответствующий законопроект подготовил глава Комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков, сообщает ТАСС.

Аксаков рассказал, что в законодательстве есть коллизия: эскроу-счета открываются на определенный срок, который прописан в договоре долевого участия. Если дом не сдается вовремя, то договор закрывается, а деньги возвращаются дольщикам. Застройщик при этом не несет потерь, дом находится уже на большей стадии готовности, чем тогда, когда заключался договор с дольщиком, и стоимость жилой площади в здании выше. Таким образом, застройщик может продать квадратные метры новому покупателю дороже, чем первоначальному покупателю.

Благодаря предлагаемым изменениям у застройщиков больше не будет лазейки для давления на дольщиков. Депутат рассказал, что такая проблема существует, хоть и имеет не массовый характер.

"Мы сейчас подготовили законопроект, мысль которого заключается в том, что счета эскроу должны автоматически продлеваться, если даже дом не сдан, чтобы застройщики не могли шантажировать дольщиков", - сказал Аксаков.

Он добавил, что законопроект сохраняет ответственность для застройщиков в случае, если дом был сдан не вовремя. Речь идет о таких мерах ответственности, как штрафы и пени.

Ранее Аксаков рассказал о том, что сейчас застройщики могут вернуть средства участникам долевого строительства, замороженные на эскроу-счетах, чтобы продать уже построенный дом новым покупателям по более высокой цене. Если строительство заканчивается несвоевременно, то средства с эскроу-счетов могут возвращаться дольщикам, если нет дополнительного соглашения. "Застройщик может здесь диктовать свои условия: сказать дольщикам - забирайте свои деньги. А так как дом, пусть и не в срок, но уже построен, то его квадратные метры становятся дороже. И такой дом застройщик может предлагать новым покупателям по новой, более высокой цене", - рассказал депутат ранее.

Депутат рассказал, что предложенный им законопроект уже направлен на отзыв в Минфин, Центробанк и Минстрой.

С 2019 года застройщики больше не могут привлекать к строительству напрямую деньги дольщиков. На счетах в банках создаются специальные эскроу-счета, где хранятся средства покупателей жилплощади. Строительство застройщики ведут за счет банковских кредитов. При этом воспользоваться деньгами дольщиков, которые хранятся на эскроу-счетах, застройщики могут только после того, как объект будет введен в эксплуатацию.