



# Российская Газета

Общественно-политическая газета. Выходит с ноября 1990 года. Пятница, 2 августа 2024. № 170(9412) [www.rg.ru](http://www.rg.ru)

Федеральный выпуск

## ТОЛЬКО В «РГ» Что даст покупателям домов новый закон о счетах эскроу

# Ключ от дома

Марина Трубилина

Схема строительства через счета эскроу теперь распространяется на частные дома. Это защитит деньги людей, так как получить средства со счета эскроу застройщик сможет только после окончания работ. О том, как будет работать механизм эскроу на загородном рынке, почему это не повысит стоимость домов, и о планах улучшить качество частного домостроения «Российской газете» рассказал директор развития жилищной сферы ДОМ.РФ Евгений Квасенков.

Недавно принят закон о применении счетов эскроу при строительстве индивидуального дома по договору подряда. Что это даст покупателям домов и самим строителям?

ЕВГЕНИЙ КВАСЕНКОВ: В первую очередь это даст гражданам уверенность в безопасности их финансовых взаиморасчетов — что подрядчик не исчезнет с деньгами заказчика, не выполнив свои обязательства по договору и не построив дом. Все денежные средства, которые причитаются подрядчику в рамках строительства, будут заморожены, «депонированы» на специальном счете в банке, и подрядчик не будет иметь к ним доступ до момента завершения строительства.

Механизм эскроу-счетов хорошо себя зарекомендовал в многоквартирном домостроении, где он действует на обязательной основе с 2019 года. В индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) он появился с марта 2022 года, но был распространен только на комплексные поселки (малоэтажные жилые комплексы) — когда застройщиком возводятся организованно целые очереди из индивидуальных жилых домов, обеспеченные инфраструктурой.

Второй вариант строительства дома — то, чего касается новый закон, — это «точечное» строительство с использованием счетов эскроу на земельном участке гражданина по договору подряда. Закон вступит в силу с 1 марта 2025 года.

На какие деньги тогда подрядчик будет строить?

ЕВГЕНИЙ КВАСЕНКОВ: Безусловно, он может строить за счет собственных средств, если у него есть такая возможность. Но



АЛЕКСАНДР КОРОТКОВ

АКЦЕНТ

Люди получают уверенность в том, что подрядчик не исчезнет с деньгами заказчика, не выполнив свои обязательства и не построив дом

если это крупный подрядчик, который думает на перспективу и хочет масштабировать свой бизнес, то есть, к примеру, строить несколько домов одновременно, то необходимо количество денежных средств у него может не оказаться. Тогда появляется понятие «проектное финансирование», когда подрядчик уже самостоятельно обращается в банк для получения кредита на строительство.

Подрядчикам придется платить проценты по кредитам, а это увеличит стоимость домов.

ЕВГЕНИЙ КВАСЕНКОВ: До конца 2025

выделен именно на субсидирование процентов, это не объем выдач.

Если говорить о более далекой перспективе, то доступность процентных ставок по кредитам подрядчикам будет обеспечиваться благодаря денежным средствам, причитающимся ему по договору с заказчиком, которые в полном объеме до завершения стройки будут храниться на эскроу в том же банке, что исключает необходимость дополнительного привлечения кредитующим подрядчика банком платного финансирования (капитала) на эти цели.

Помимо закона об эскроу на подряд буквально на днях Госдумой был принят закон-спутник об освобождении услуг подрядчиков, использующих счета эскроу, от уплаты НДС. Это 20% от стоимости их услуг, что весьма весомо.

Также отмечу, что использование счетов эскроу повышает доступность ипотечного кредитования, потому что банку-кредитору тоже становится понят-

но, что деньги, которые он предоставил в виде кредита, никто не заберет до завершения стройки, а значит, банк гарантированно получит залог в виде земельного участка с построенным на нем домом. Это естественным образом поможет увеличить лояльность банков к выдаче ипотеки на ИЖС, простимулирует платежеспособный спрос.

Будет ли теперь использование эскроу-счетов обязательным при строительстве дома по подряду?

ЕВГЕНИЙ КВАСЕНКОВ: Обязательно там нет. Стороны могут договориться об использовании счетов эскроу. Если вы считаете, что эскроу не нужен, вы можете построить дом без него, оплачивая строительство по прежним схемам.

Но при этом, если вы хотите, например, получить льготный ипотечный кредит в рамках обновленных условий «Семейной ипотеки», то это можно сделать только при использовании счета эскроу. В то же время по ряду

«Семейную ипотеку» на строительство дома теперь выдают только при использовании счетов эскроу.

других льготных программ, например, по «Дальневосточной и Арктической ипотеке», по «Сельской ипотеке», также как и по ипотечным кредитам на рыночных условиях, требований по использованию эскроу нет.

Обязательно ли по закону об эскроу на подряд строить дом по типовому проекту или с использованием домокомплекта?

ЕВГЕНИЙ КВАСЕНКОВ: Нет, не обязательно. Вы можете использовать домокомплекты или типовые проекты, они имеют свои преимущества.

Но можно строить и по индивидуальному проекту.

Думаю, такой вопрос возникает, поскольку в законе написано, что в случае, если подрядчик использует домокомплекты, то такие-то сведения о домокомплекте он должен внести в информационную систему на сайте строим.дом.рф.

4 →

## ПРАВО Государственная Дума приняла закон о воинской службе для получивших российское гражданство

# Служить — обязан

Наталья Козлова

Исключительно важный закон — о воинском учете для вчерашних иностранцев, получивших гражданство России, — приняла Государственная Дума. Причем сразу в трех чтениях.

Об этом документе в последнее время много говорили на самых разных уровнях эксперты, подчеркивая его важность. Теперь — слово за депутатами. Авторы документа — группа парламентариев во главе с Вячеславом Володиным — предлагают объединить получение российского гражданства и постановку нового гражданина нашей страны на воинский учет в военкомате.

Напомним, что сегодня по закону призывные призывного возраста, получив паспорт РФ, должны тут же встать на воинский учет. Это они обязаны сделать в так называемом «общем порядке». Такая норма прописана в статье 9 Федерального закона (от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ) «О воинской обязанности и военной службе». Там, в частности, указано, что мужчинам, которые приняли российское гражданство, необходимо в течение 2-недельного срока со времени регистрации по месту жительства встать на воинский учет.

Но, мягко скажем, далеко не все вчерашние иностранцы это делали и делают.

2 →

## ТРЕНД Цена на золото впервые превысила 2,5 тысячи долларов

# Блестящий рекорд

Екатерина Свинова

Цены на золото достигли 2501 доллара за тройскую унцию на бирже Comex. Металл укрепился в стоимости и обновил исторический рекорд. Этому способствовало сразу несколько факторов, отметили опрошенные «РГ» эксперты. Среди триггеров, подстегнувших цены вверх, они выделили ликвидацию одного из лидеров движения ХАМАС, что усилило геополитическую напряженность, и постепенную утрату долларом статуса мировой валюты.

«Мировая политическая и экономическая нестабильность, постепенная утрата долларом статуса мировой валюты. И превышение спроса на металл над его предложением. Это основные причины укрепления цен на золото», — считает и.о. генерального директора Ассоциации «Гильдия ювелиров России» Владимир Збойков. Он добавил, что прогнозы по золоту — это прогнозы по развитию военно-политической, а следовательно, и экономической ситуации в мире.

Заявления Федеральной резервной системы (ФРС) США также положительно сказались на стоимости металла, считает аналитик «Цифра брокер» Полина Щукина. «Вчера глава ФРС США Джером Пауэлл заявил о готовности снизить процентные ставки уже на следующем заседании, что стало стимулом для роста цен на золото», — констатирует она.

4 →

## СИТУАЦИЯ В Белгороде открыли дома культуры и спортивные объекты

# Кружок общения

Анна Скрипка, «Российская газета», Белгород

Глава Белгородской области Вячеслав Гладков объявил о возобновлении с 1 августа очной работы городских учреждений культуры, спорта и дополнительного образования. По его словам, дети смогут заниматься в спортивных секциях и творческих кружках, но только с письменного согласия родителей.

Адаптация к оперативной обстановке в белгородском приграничье — непрерывный процесс. Прифронтовая ситуация меняется и отражается на каждом человеке. В самом Белгороде после трагических майских обстрелов все замерло на несколько недель. Харьковская гора — район пуст и спальный, но жизнь здесь бурлила — опустела. Торговые точки, сервисные центры, уютные кафе и рестораны, детские учреждения и фитнес-клубы, словом, все, что раньше было наполнено жизнью, остановилось. Привыкли к активному образу жизни семьям пришлось сложнее всего: выйти из дома, кроме как в аптеку и магазин, оказалось банально нелегко. Но прошло время, и Белгород постепенно стал оживать.

8 →

## СТОЛИЦА



СЕРГЕЙ МИКЕЕВ

## На ВДНХ запустили канатную дорогу и начали строить новый выставочный комплекс

5 →

## ОБЩЕСТВО Тест для гостей Краснодарского края: фейк или пиар?

# Без дураков

Татьяна Павловская, Елена Яковлева

В соцсетях завирусилась «новость»: Краснодарский край будет принимать на отдых только туристов, успешно сдавших IQ-тест. Сам губернатор, якобы набравший лишь 115 баллов из 120 (но он кубанец, ему в регион не въезжать), посоветовал ненабравшим сходиться в Третьяковку, Эрмитаж и Русский музей. А за сдачу теста приготовиться заплатить 1000 рублей, за передачу — 2000 рублей (за прозрачность процедуры проследят казачки).

Конечно, это фейк. Даже не «фейк», но явный розыгрыш или скрытый пиар. И, может быть, — своего рода продвижение края, который за это лето собирает принять более десяти миллионов гостей.

Но судя по тому, с какой се-

АКЦЕНТ

В июле в крае случилось 20 лесных пожаров: туристы оставили тлеющие угли на горе Колдун, пожарные всю ночь боролись с огнем. А в бухте Инал лес загорелся от взрыва петарды

рьезностью прокомментировал «фейк» глава минприроды Кубани Сергей Еремин (его соратникам не раз приходилось сталкиваться с поведением гостей, наносящим непоправимый вред уникальной природе края), может быть, отчасти и правда.

«Только в июле месяце в крае случилось 20 пожаров на территории лесного фонда, — рассказывает Сергей Еремин. — Уже

известно, что причиной лесного пожара в Сосновке, где выгорел хвойный лес, стало непреодолимое желание отдыхающих жарить шашлык. Туристы оставили тлеющие угли на горе Колдун, огонь пополз по сухой траве, выгорело 500 метров лесной подстилки, пожарным пришлось всю ночь бороться с возгоранием. А в бухте Инал не так давно лес загорелся от взрыва петарды».

8 →

Официальные курсы валют ЦБ России с 02.08.24

|                       |         |                         |         |                 |         |
|-----------------------|---------|-------------------------|---------|-----------------|---------|
| Австралийский доллар  | 56,0508 | Бразильский реал        | 15,1512 | Грузинский лари | 31,5996 |
| Азербайджанский манат | 50,4608 | Венгерский forint**     | 23,3666 | Датская крона   | 10,2458 |
| Армянский драм*       | 22,1188 | Вон Республики Корея*** | 62,1573 | Дирхам ОАЭ      | 52,6472 |
| Белорусский рубль     | 27,4480 | Вьетнамский донг****    | 35,3819 | Доллар США      | 85,7833 |
| Болгарский лев        | 47,4920 | Гонконгский доллар      | 10,9964 | Евро            | 92,8499 |

|                        |         |                        |         |                 |         |
|------------------------|---------|------------------------|---------|-----------------|---------|
| Египетский фунт*       | 12,4477 | Индийская рупия*       | 17,6180 | Катарский риял  | 23,5668 |
| Индонезийская рупия*** | 23,3583 | Индонезийская рупия*** | 10,2458 | Киргизский сом* | 10,2087 |
| Казахстанский тенге**  | 85,7833 | Индонезийская рупия*** | 52,6472 | Киргизский сом* | 11,7918 |
| Канадский доллар       | 92,8499 | Индонезийская рупия*** | 18,0997 | Киргизский сом* | 48,4400 |
|                        |         | Индонезийская рупия*** | 62,1213 | Киргизский сом* | 51,0668 |

|                      |          |                     |         |                    |          |
|----------------------|----------|---------------------|---------|--------------------|----------|
| Новый турецкий лира  | 24,5095  | Сербский динар**    | 79,3774 | Узбекский сум****  | 68,3853  |
| Новороссийский манат | 78,6008  | Сингапурский доллар | 64,2283 | Украинская гривна* | 20,9195  |
| Норвежская крона*    | 21,5525  | Тагикский сомони*   | 80,8651 | Фунт стерлингов    | 110,1801 |
| Польский злотый      | 18,5899  | Тайландский бат*    | 24,1766 | Чешская крона*     | 36,3566  |
| Румынский лей        | 113,9563 | Турецкая лира*      | 25,9060 | Шведская крона*    | 79,9881  |

|                   |         |                       |         |                 |         |
|-------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------|---------|
| Швейцарский франк | 97,3483 | Южноафриканский рэнд* | 46,9904 | Японская иена** | 57,3609 |
|-------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------|---------|

