Эскроу: деньги, работы и документы

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Банк и договоры

- [ ] **Сверить роли.** кредитор, эскроу-агент, подрядчик. Если нет: не смешивать три обязательства.
- [ ] **Получить условия.** ставка, ПСК, выдача, график. Если нет: не брать только рекламу.
- [ ] **Проверить совместимость.** банк и схема подрядчика. Если нет: не выбирать по ставке без схемы.
- [ ] **Уточнить землю и проект.** допустимость и требования банка. Если нет: не считать кредит строительным разрешением.
- [ ] **Сверить подрядчика.** реквизиты и сведения системы. Если нет: не ограничиваться картинкой дома.
- [ ] **Расшифровать комплектацию.** проект, материалы, исключения. Если нет: не считать «под ключ» достаточным описанием.

Деньги и изменения

- [ ] **Разделить цену.** кредит плюс своя часть. Если нет: не прибавлять их повторно.
- [ ] **Посчитать внешнее.** сети, подготовка, сопровождение. Если нет: не путать с ценой подряда.
- [ ] **Сохранить резерв.** отдельное решение семьи. Если нет: не называть уже потраченным.
- [ ] **Собрать неизвестное.** проценты, страхование, быт. Если нет: не заменять пустые суммы нулём.
- [ ] **Проверить допработы.** 400 тыс. создают нехватку в Э-84. Если нет: не обещать дополнительный кредит.
- [ ] **Оформить изменение.** подряд, кредит, счёт по роли. Если нет: не платить по устной просьбе мимо схемы.

Этапы и результат

- [ ] **Связать календари.** работы, платежи, депонирование. Если нет: не смешивать сроки.
- [ ] **Назначить проверки.** узел, результат, ответственный. Если нет: не ограничиваться звонком.
- [ ] **Оформлять перенос.** изменение обязательств. Если нет: не считать запас эскроу разрешением задержки.
- [ ] **Организовать приёмку.** проверка и замечания. Если нет: не подписывать без осмотра ради денег.
- [ ] **Назначить оформление.** технический план и регистрация. Если нет: не оставлять это на потом.
- [ ] **Проверить спорный выход.** основания, расчёты, кредит. Если нет: не обещать полный свободный возврат.

Запишите факты и следующий шаг

Э-84: 2 млн + 700 тыс. + 300 тыс. = 3 млн ₽ своих. После допработ: 2,4 + 0,7 + 0,3 = 3,4 млн ₽. При 3,1 млн своих появляется нехватка 300 тыс. ₽. Прочие расходы неизвестны.

Проект: _____ Дата: _____

Блок	Подтверждено	Следующее действие
Договоры и проект		
Деньги и изменения		
Приёмка и право		

Смета без исключений. Уточните, какие работы действительно включены..

Доплата по личной переписке. Сверьте изменение договора и порядок расчётов..

Нет графика платежей во время стройки. Получите его у кредитора до решения..

Запас эскроу считают переносом сдачи. Разделите сроки счёта и обязательства подрядчика..

Акт предлагают подписать заранее. Организуйте приёмку и проверку результата..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: где клиент теряется между банком и стройкой?

Разберите в диагностической карте сбор данных, объяснение условий, передачу вопросов специалистам и следующий шаг клиента. Карта помогает организовать сопровождение риелтора, но не одобряет кредит и не заменяет техническую приёмку.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Сверить три договора → расшифровать комплектацию → посчитать свои деньги → проверить изменение → связать календари → организовать приёмку и оформление. Эскроу не заменяет контроль качества. Подготовлено 21.09.2026.