Дом через эскроу: кто отвечает за каждый этап?

Свяжите кредит, подряд и эскроу в один понятный план. Заполненный Э-84 показывает деньги семьи, расходы вне подряда и влияние допработ. Рабочие листы помогают назначить ответственных и проверить условия до подписания.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Э-84: подряд 8 млн ₽, кредит в модели 6 млн ₽, свои 2 млн ₽. Внешние расходы 700 тыс. ₽ и резерв 300 тыс. ₽. При своих 3,1 млн ₽ остаётся 100 тыс. ₽; допработы 400 тыс. ₽ создают нехватку 300 тыс. ₽.

Э-84 вымышленный. Участок уже принадлежит заказчику, его покупка не включена, маткапитал не используется. Нет реального одобрения, договора, счёта, смет и платежей. 25% — доля своих средств в базовой цене, не норма банка. Проценты и часть сопутствующих расходов не оценены.

Э-84: изменение цены меняет свои деньги

Клиент выбирает строительство с ипотекой и воспринимает эскроу как гарантию полного бюджета, сроков и качества любого проекта.

Э-84	Базовый план	Допработы +400 тыс.
Цена подряда	8 000 000 ₽	8 400 000 ₽
Кредит модели	6 000 000 ₽	6 000 000 ₽
Своя часть цены	2 000 000 ₽	2 400 000 ₽

Три договора, проект и полный список затрат

• Индивидуальные кредитные условия и график: выдача, платежи, страхование, сроки.

• Проект, техническая документация, смета с исключениями, подряд и договор эскроу.

• Свои деньги, внешние расходы, резерв, календарь проверок и оформления права.

Договоры, комплектация и базовый бюджет

1. Сопоставьте кредит, подряд и эскроу

Уточните роли кредитора, подрядчика и эскроу-агента. Проверьте совместимость банка и схемы подрядчика, условия выдачи, платежей и раскрытия. Блокировка на эскроу не означает, что ипотеку во время стройки не нужно обслуживать.

Готово: По каждому договору есть сторона, обязанность, срок и подтверждающий документ.

Не делайте так: Считать одобрение заёмщика гарантией качества выбранного дома.

2. Расшифруйте проект и смету

Запишите материалы, объёмы, инженерные системы и отделку. Выделите исключения: сети, подготовку земли, благоустройство. Сопоставьте документы с карточкой подрядчика в информационной системе. Пустая позиция не считается включённой бесплатно.

Готово: Сравниваются одинаковые комплектации и версии приложений.

Не делайте так: Сопоставлять только общую цену двух разных домов «под ключ».

3. Посчитайте собственные деньги

Э-84: 8 - 6 = 2 млн ₽ свои в подряде. Сети 450 тыс., подготовка 180 тыс., сопровождение 70 тыс. — ещё 700 тыс. ₽. С резервом 300 тыс. нужно 3 млн ₽ своих. Из 3,1 млн остаётся 100 тыс. ₽ по выбранным строкам.

Готово: Кредит не посчитан повторно, резерв сохранён отдельно, неизвестные расходы видны.

Не делайте так: Назвать остаток достаточным до расчёта процентов, страхования и прочего.

Какой документ ещё нужен:

Изменения, календарь и результат

4. Проверьте последствия допработ

При цене 8,4 млн и прежнем кредите 6 млн своя часть 2,4 млн. С прежними 700 тыс. внешних расходов и резервом 300 тыс. потребность 3,4 млн: нехватка 300 тыс. ₽. Это альтернативный неподписанный сценарий. Изменения оформляют с подрядчиком, банком и эскроу-агентом по их роли.

Готово: Есть новый состав, сумма, сроки и источник денег; банк подтвердил необходимые изменения.

Не делайте так: Считать увеличение кредита автоматическим или доплачивать вне согласованной схемы.

5. Свяжите календари и ответственных

В Э-84 вымышленные даты: договор 21.09.2026, окончание 31.03.2027, депонирование до 30.09.2027. Проверяйте отдельно работы, кредитные платежи и счёт. Срок эскроу не продлевает обязательство подрядчика сдать дом вовремя.

Готово: У этапа есть результат, ответственный и действие при отклонении.

Не делайте так: Принимать учебные даты за технологический норматив или разрешённую задержку.

6. Подготовьте приёмку и регистрацию

Согласуйте техническую проверку, фиксацию замечаний и действия по оформлению права. Разделите акт приёмки и сведения ЕГРН для банка. При споре или отказе уточните правовые основания расчётов и судьбу кредита с юристом и кредитором.

Готово: Понятны документы результата, подача, контроль ответа и передача сведений.

Не делайте так: Подписать всё ради раскрытия эскроу или обещать автоматический возврат всей суммы.

Какой риск остался открытым:

База и допработы при прежнем кредите

Э-84: две альтернативы, не два строительства. Земля уже своя. Все деньги — учебный план без одобрения банка, сметы и реальных оплат. Внешние расходы и резерв в вариантах неизменны.

Показатель	База	С изменением
Цена / кредит	8 / 6 млн ₽	8,4 / 6 млн ₽
Свои в цене подряда	2 000 000 ₽	2 400 000 ₽
Внешние расходы	700 000 ₽	700 000 ₽
Сохранить резерв	300 000 ₽	300 000 ₽
Нужно своих	3 000 000 ₽	3 400 000 ₽
При своих 3,1 млн	Остаток 100 000 ₽	Нехватка 300 000 ₽

Изменение цены на 400 тыс. ₽ при неизменном кредите полностью увеличивает собственную потребность. Проценты, платежи, страхование, оформление, временное жильё и мебель не оценены. Резерв не потрачен и не считается дважды.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Всё через эскроу — больше денег не нужно	Отдельно проверены цена, внешние расходы и платежи
Подрядчик сказал, банк добавит	Есть ответ кредитора и согласованные документы изменения

Кто за какой вопрос отвечает

Участник	Что выяснить	Что получить
Кредитор	Финансирование и график	Индивидуальные условия
Эскроу-агент	Блокировка и перечисление	Договор счёта
Подрядчик	Комплектация и сроки	Проект, смета, подряд
Заказчик	Решения и свои средства	Подтверждённый бюджет
Специалисты	Техника и оформление	Документы проверки

Вопросы банку и подрядчику

1. Какие работы исключены из цены и кто их выполняет?
2. Когда и сколько семья платит по кредиту во время стройки?
3. Как изменение проекта влияет на сумму, срок и документы банка?
4. Кто проверяет скрытые работы, комплектацию и готовность?
5. Кто обеспечивает учёт, регистрацию права и передачу сведений эскроу-агенту?

18 проверок стройки через эскроу

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

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.

Назначьте ответственных за результат

Запишите конкретную обязанность, способ подтверждения и контакт ответственного.

Проект: _____ Дата: _____

Участник	Обязанность и документ	Ответственный / срок
Кредитор		
Эскроу-агент		
Подрядчик		
Заказчик		
Специалист		

Неподтверждённое условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий запрос: _____

Сравните бюджет до и после изменения

Не складывайте альтернативы. Обновите даты и все связанные приложения.

Строка	До изменения	После изменения
Цена и кредит		
Своя часть		
Внешние расходы		
Резерв		
Неоценённые затраты		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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..

Согласуйте следующий шаг

Запросите согласованные условия

Просим сопоставить проект договора подряда, смету и условия финансирования. Уточните включённые и исключённые работы, график выдачи и платежей, требования к проекту и подрядчику, порядок изменения цены и сроков. Отдельно укажите ответственных за проверки, приёмку, оформление права и передачу сведений эскроу-агенту. По неподтверждённым вопросам просим дать перечень необходимых документов.

Первое действие после чтения

Получите одну версию проекта, сметы и индивидуальных условий банка. Разделите цену подряда и внешние расходы, заполните матрицу ответственности. До согласования изменения проверьте деньги, сроки и документы всех участников.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ожидаемый ответ: _____

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 →

Проверено 21.09.2026: закон № 186-ФЗ, статьи 4–6; ГК РФ 743 и 753; разъяснение Банка России. Учтены реестры уведомлений по действующей редакции. Э-84 вымышленный, кредит и стоимость не подтверждены.

Закон № 186-ФЗ, статья 6: расчёты и изменение цены

Закон № 186-ФЗ, статья 5: договор и оформление права

Закон № 186-ФЗ, статья 4: сведения подрядчика

Банк России: механизм эскроу для ИЖС

ГК РФ, статья 743: документация и смета

ГК РФ, статья 753: приёмка работ