# Эскроу: карта участников, документов и возможных сценариев

Отделите положение застройщика от положения банка, составьте маршрут денег и список вопросов по ипотеке.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два разных механизма, расчёт семьи, шесть шагов, 18 проверок и таблицы для своего договора.

Все суммы и обстоятельства учебные. Предполагаем действующий эскроу с остатком, банк без страхового случая и законно оформленный возврат. Арифметика не подтверждает право на выплату и не заменяет разбор документов специалистом.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

# Разложите деньги по разным строкам

Есть сообщения о проблемах застройщика, но никто не объяснил статус денег и последствия для вашего ДДУ.

| Поле | Учебная ситуация | Ваш договор |
|---|---|---|
| Цена / эскроу | 12 000 000 ₽ / 12 000 000 ₽ | |
| Свои / кредит при покупке | 4 млн ₽ / 8 млн ₽ | |
| Выплачено по кредиту | 540 000 ₽ | |
| Из них долг / проценты | 240 000 ₽ / 300 000 ₽ | |
| Основной долг сейчас | 7 760 000 ₽ | |
| Аренда за период | 270 000 ₽ | |

## Что собрать для предметного разговора

- ДДУ с подтверждением регистрации и дополнительными соглашениями.
- Договор эскроу, свежая справка об остатке и перечислениях.
- Судебные акты и сообщения по точному юридическому лицу.
- Кредитный договор, график, расчёт долга на выбранную дату.
- Документы о платежах, расходах и использовании маткапитала, если он был.

# Участник, событие и остаток

## 1. Определите участника

Сверьте юридическое лицо и ИНН из ДДУ с сообщением и судебным делом.

**Готово:** Речь идёт о вашем застройщике.

**Не делайте так:** Приравнять бренд группы к любому её юридическому лицу.

## 2. Установите событие

Сохраните первичный судебный акт и сведения о процедуре.

**Готово:** Дата, дело и смысл документа понятны специалисту.

**Не делайте так:** Считать скриншот новости доказательством банкротства.

## 3. Проверьте счёт

Получите остаток, статус, срок депонирования и историю перечислений.

**Готово:** Понятно, находятся ли средства на эскроу сейчас.

**Не делайте так:** Опираться только на старый договор открытия.

**Какой документ пока не получен?**

# Кредит, действие и денежная сверка

## 4. Разберите кредит

Запросите расчёт и маршрут возврата, включая залоговый счёт.

**Готово:** Зачисление и погашение описаны отдельно.

**Не делайте так:** Считать поступившую сумму свободными деньгами.

## 5. Сравните действия

С юристом оцените сохранение требования и отказ от ДДУ в применимом порядке.

**Готово:** Есть документы, последствия и сроки выбранного действия.

**Не делайте так:** Отправить случайное заявление без оценки последствий.

## 6. Закройте денежную сверку

Разделите возврат, долг, проценты, аренду и неизвестные начисления.

**Готово:** Суммы не дублируются, подтверждение погашения получено.

**Не делайте так:** Объявить отсутствие расходов по размеру возврата.

**Кому направить вопрос следующим?**

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

# 12 млн возврата — не 12 млн свободных денег

Вымышленная покупка. Возврат всех 12 млн и погашение 7,76 млн предполагаются оформленными надлежащим образом; иных начислений в модели нет. Маткапитал не использован.

| Строка | Расчёт | Результат |
|---|---|---|
| Исходный кредит | 8 000 000 ₽ | 8 000 000 ₽ |
| Уменьшение основного долга | Из платежей 540 000 ₽ | 240 000 ₽ |
| Долг к погашению | 8 000 000 - 240 000 | 7 760 000 ₽ |
| Остаток после погашения | 12 000 000 - 7 760 000 | 4 240 000 ₽ |
| Выплаты семьи до возврата | 4 000 000 + 540 000 | 4 540 000 ₽ |
| Разница без аренды | 4 540 000 - 4 240 000 | 300 000 ₽ процентов |

300 000 ₽ процентов + 270 000 ₽ аренды = 570 000 ₽ расходов, не покрытых этим возвратом. Это не автоматически взыскиваемые убытки. Остаток 4,24 млн не означает прибыль 240 тысяч: семья уже внесла их в основной долг.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| «На счёте 12 млн, всё вернут мне» | Отдельно проверить возврат, залоговый счёт, кредит и свободный остаток. |
| «У застройщика банкротство, значит предел 10 млн» | Сначала определить механизм: прекращение ДДУ или страховой случай у банка. |

# Разные события — разные маршруты

| Сценарий | Что проверяем | Чего не обещаем |
|---|---|---|
| Проблема застройщика | Основание, ДДУ и текущий эскроу | Моментальный перевод по новости |
| Страховой случай банка | Условия защиты и лимит выплаты | Всю цену поверх предела |
| Средства уже перечислены | Отдельный правовой маршрут | Возврат остатка с пустого счёта |

## Шесть вопросов по вашему договору

1. Какой судебный акт относится к нашему юридическому лицу?
2. Каков текущий остаток эскроу и были ли перечисления?
3. Какое действие возможно по конкретному договору?
4. Как оно повлияет на требование и получение жилья?
5. На какой счёт поступят деньги и как погасится кредит?
6. Какие расходы и начисления остаются вне остатка эскроу?

### Отдельный банковский сценарий

Если страховой случай относится к банку, для соответствующих счетов ДДУ проверяют предел 10 млн ₽, период и прочие условия. Это не потолок обычного возврата при работающем банке.

### Не закрывайте вопрос раньше времени

Справка о зачислении не заменяет подтверждения погашения кредита. До изменения обязательств действуйте по подтверждённому порядку кредитора.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

# 18 проверок по эскроу

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

## Участники и событие

- [ ] **Сверить застройщика.** Название и ИНН совпадают с ДДУ. Если нет: уточните юридическое лицо.
- [ ] **Найти первичный акт.** Есть дело и документ. Если нет: не делайте вывод по заголовку.
- [ ] **Определить процедуру.** Смысл акта разобран. Если нет: передайте его юристу.
- [ ] **Проверить сведения управляющего.** Контакт подтверждён, если назначен. Если нет: не платите неизвестному посреднику.
- [ ] **Разделить банк и застройщика.** События названы точно. Если нет: не смешивайте механизмы.
- [ ] **Собрать договоры.** Все версии относятся к объекту. Если нет: запросите отсутствующие.

## Счёт и кредит

- [ ] **Получить остаток.** Есть свежая справка. Если нет: укажите дату запроса.
- [ ] **Проверить перечисления.** История операций известна. Если нет: не считайте счёт нераскрытым.
- [ ] **Уточнить срок депонирования.** Он записан. Если нет: задайте вопрос банку.
- [ ] **Получить сумму погашения.** Есть расчёт на дату. Если нет: не используйте старый остаток.
- [ ] **Проверить маршрут возврата.** Счёт и основание определены. Если нет: уточните залоговый счёт.
- [ ] **Отделить погашение.** Есть порядок и подтверждение. Если нет: не ограничивайтесь зачислением.

## Решение и расходы

- [ ] **Сравнить правовые действия.** Последствия разобраны. Если нет: не отправляйте случайный шаблон.
- [ ] **Записать сроки.** Каждый связан с событием. Если нет: не назначайте срок по слуху.
- [ ] **Разнести выплаты.** Долг и проценты разделены. Если нет: запросите расшифровку.
- [ ] **Учесть жильё и прочее.** Расходы стоят отдельными строками. Если нет: сохраните подтверждения.
- [ ] **Отметить маткапитал.** Использование и порядок выяснены. Если нет: не считайте его свободными деньгами.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Есть адресат, документ и дата. Если нет: не оставляйте только обещание.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

# Карта участников и подтверждений

Заполняйте фактами из своего комплекта. Назначение участника и его полномочия подтверждайте. Неполученный ответ отмечайте как неизвестное.

Объект / договор: _____

| Участник / документ | Что подтверждено | Дата / источник | Кому вопрос |
|---|---|---|---|
| Застройщик / ИНН | | | |
| Судебный акт | | | |
| Управляющий | | | |
| ДДУ / регистрация | | | |
| Эскроу / остаток | | | |
| Эскроу / операции | | | |
| Кредит / график | | | |
| Возврат / счёт | | | |

Что остаётся неизвестным: _____

Что осталось неизвестным: _____

Получить документ до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

# Сверьте деньги и открытые вопросы

Расчёт свободного остатка возможен только после проверки законного маршрута и суммы погашения. Не складывайте возврат по ДДУ и страховое возмещение как две независимые выплаты.

| Денежная строка | Сумма / дата | Документ | Что уточнить |
|---|---|---|---|
| Остаток эскроу | | | |
| Основной долг | | | |
| Иные начисления | | | |
| Свободный остаток | | | |
| Уплаченные проценты | | | |
| Аренда / прочее | | | |
| | | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**Вместо судебного акта пересылают заголовок.** Найдите первичный документ.

**Нет текущей справки об эскроу.** Уточните остаток и операции.

**Лимит страхования называют пределом любого возврата.** Разделите механизмы.

**Предлагают прекратить ипотечные платежи по новости.** Обратитесь к кредитору.

**Зачисление выдают за закрытие кредита.** Получите подтверждение погашения.

# Согласуйте следующий шаг

## Запрос в банк по счёту и кредиту

По ДДУ [номер] и эскроу [обезличенный код] просим подтвердить остаток и операции на [дату], сведения для возврата и счёт перечисления. При использовании кредита просим описать порядок погашения, предоставить расчёт на [дату] и указать подтверждающий документ после исполнения. Неясные положения: [перечень].

## Первое действие после чтения

Запросите актуальную справку об эскроу и расчёт кредита. Перенесите документ, дату и неизвестные строки в рабочую карту. Правовое действие выбирайте после разбора основания и последствий.

Ответственный: _____ Срок: _____

Следующий шаг: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: клиент понимает следующий шаг?

В диагностической карте своей работы проверьте, как фиксируете вопросы покупателя и сопровождаете решение. Карта не определяет вероятность возврата денег и завершения стройки.

**Проверить сопровождение покупателя →**

Проверено 17.09.2026: статья 15.5 закона № 214-ФЗ, статья 201.12-2 закона № 127-ФЗ, статья 13.2 закона № 177-ФЗ и разъяснения Банка России. Для конкретного дела важны его документы и стадия.

Закон № 214-ФЗ: статья 15.5, счёт и возврат

Закон № 127-ФЗ: статья 201.12-2, участники с эскроу

Закон № 177-ФЗ: статья 13.2, страхование эскроу ДДУ

Банк России: финансирование долевого строительства