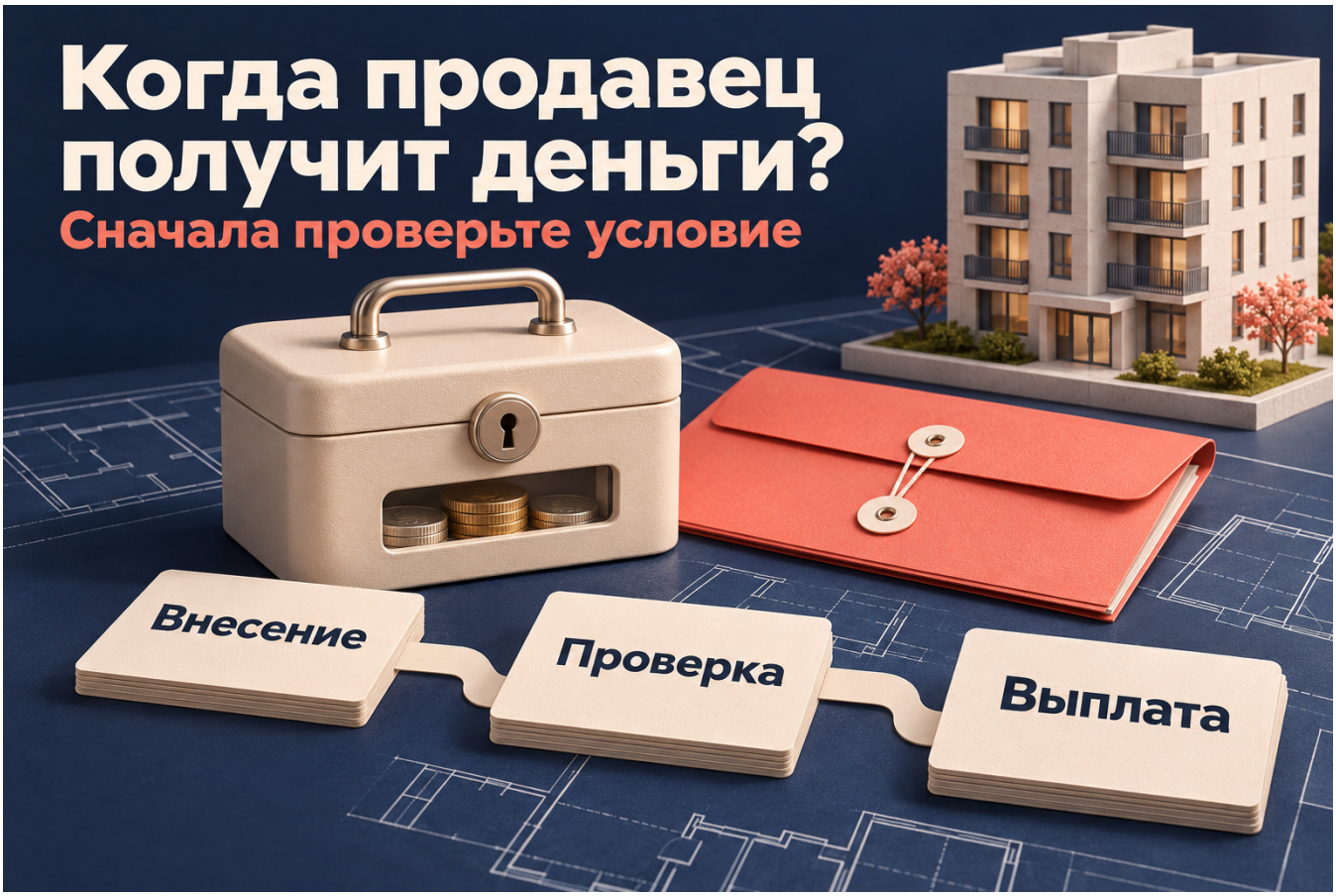
Эскроу между физлицами: соберите паспорт расчёта

Паспорт расчёта, событие выплаты, документы и маршрут действий при задержке.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Определите участников и продукт

Паспорт расчёта готовится по проектам договора покупки и банковского договора. Это рабочая форма, не банковская оферта. Все участники и суммы примера вымышлены.

Поле	Учебное заполнение
Покупатель / депонент	Антон
Продавец / бенефициар	Елена
Цена для примера	8 500 000 ₽
Эскроу-агент	Банк, продукт нужно подтвердить
Назначение	Передача денег при согласованных основаниях
Открытый вопрос	Поддерживает ли выбранный банк эту сделку?

Ваш участник	Роль	Подтверждение

2. Не смешивайте четыре состояния расчёта

Состояние	Что оно подтверждает
Счёт открыт	Расчётный инструмент оформлен
Сумма зачислена	Деньги действительно поступили
Основание возникло	Выполнено предусмотренное условие передачи
Деньги выплачены	Перечисление получателю состоялось

Состояние	Дата	Документ или статус	Кто проверил

Частая подмена
Отправленный перевод не всегда подтверждает зачисление. Поданные документы не означают завершённую регистрацию. Проверка пакета банком не равна выплате.

3. Разведите ожидания сторон до оплаты

Участник	Ожидание в примере	Что уточнить
Елена	Получить деньги после подачи документов	Подача или завершённый переход права?
Антон	Передача после перехода права	Какое подтверждение принято банком?
Банк	Исполнить согласованный договор	Форма и состав подтверждений

Ни один вариант не принимается автоматически. Стороны согласуют юридически корректное и поддерживаемое банком условие до подписания.

Ожидание покупателя	Ожидание продавца	Согласованный результат

4. Составьте паспорт основания выплаты

Поле	Как заполнить
Событие	Конкретный результат, а не «после сделки»
Содержание подтверждения	Какие сведения должны быть отражены
Форма	Какой вид документа или данных принимает банк
Источник	Кто предоставляет или получает сведения
Передача	Как направить комплект
Проверка	Кто сообщает о недостатках

Условие	Подтверждение	Ответственный	Вопрос

Учебный контроль
Если согласован переход права к покупателю, расписка о подаче заявления сама по себе этот результат не подтверждает.

5. Сверьте два договора рядом

Элемент	Что сравнить
Стороны	Одинаковые участники и корректные роли
Объект	Нет несовпадений в идентификации
Сумма	Депонирование соответствует согласованному расчёту
Основание	Покупка и счёт описывают совместимую последовательность
Срок	Обещанная выплата исполнима банком
Особенности	Несколько продавцов или покупателей поддерживаются схемой

Договор покупки	Договор счёта	Расхождение	Кто исправляет

6. Соедините даты и исполнителей

На одной линии должны находиться срок расчётной схемы, ожидаемая регистрация, представление подтверждений и выплата. Не обещайте конкретную скорость без условий выбранного договора.

Этап	Договорный срок	Внутренняя проверка	Ответственный

Контрольный вопрос	Результат
Есть запас на исправление?	Назначить раннюю внутреннюю дату
Нужно продление?	Уточнить порядок у банка и сторон
Кто сообщит об изменении?	Назвать человека и канал связи

Продление
Переговоры о продолжении сделки не заменяют надлежащего изменения срока.

7. Подготовьте сценарий приостановки

Шаг	Что делает риелтор
Получить причину	Запросить официальный документ или подтверждённый статус
Разделить задачи	Кто исправляет документы, кто общается с банком
Проверить сроки	Сопоставить исправление с действием расчётной схемы
Согласовать изменение	Передать вопросы банку и юристу
Обновить клиентов	Сообщить факт, действие и срок следующего ответа

Причина	Действие	Ответственный	Дата

Не заменяйте отсутствующее подтверждение похожим документом и не объявляйте основание выплаты выполненным ради соблюдения графика.

8. Разберите закрытие и расходы

Ситуация	Вопрос к банку и юристу
Основание выплаты выполнено	Как и когда перечисляются средства?
Основание не наступило	Как прекращается схема и кому возвращается остаток?
Есть спор о выполнении	Какой предусмотрен порядок действий?
Вознаграждение банка	Кто платит, сколько и из каких средств?

Расход или остаток	Получатель	Основание	Срок

Без универсального обещания
Истечение срока нельзя объяснять как безусловный возврат покупателю при любых обстоятельствах. Проверяются основания передачи, закон и соглашение.

9. Дайте обеим сторонам одну инструкцию

Пример объяснения
«Внесение 8 500 000 рублей фиксируем отдельно от выплаты. Деньги передаются по согласованному основанию. До оплаты подтвердим, какой документ нужен банку, кто его получает и что делаем при задержке».

В инструкции	Что должно быть
До перевода	Проверенный счёт и сумма
До выплаты	Основание и подтверждение
При задержке	Ответственный и следующий шаг
После выплаты	Подтверждение результата

Не закрытый вопрос	Кто отвечает	Дата

Пройдите отдельный чек-лист. Диагностическая карта поможет выявить, где между переговорами, документами и расчётом теряются важные условия.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 860.7: договор счёта эскроу

ГК РФ, статья 860.8: ограничения и передача денег

ГК РФ, статья 860.10: закрытие счёта эскроу