



МИНСТРОЙ
РОССИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЕ
ПРОЕКТЫ
РОССИИ

КАК ПОДРЯДЧИКУ НАЧАТЬ СТРОИТЬ С ЭСКРОУ



С 1 марта 2025 года действует федеральный закон **№186-ФЗ**.

Он регулирует строительство частных домов по договору подряда с использованием эскроу-счёта.

В карточках рассказываем,
как подрядчику работать
с эскроу и соблюдать закон.



Подготовительный этап

По закону подрядчики, которые строят частные дома через эскроу, обязаны размещать информацию о себе на портале [строим.дом.рф](https://stroim.dom.rf).

Перед регистрацией нужно:

- создать учётную запись организации на Госуслугах
- назначить сотрудников, которые будут работать с порталом
- добавить этих сотрудников в личный кабинет организации

Первый этап: регистрация на строим.дом.рф

Чтобы зарегистрироваться на портале, нужно:

- ➔ войти через аккаунт организации на Госуслугах
- ➔ заполнить данные о компании:
 - информация об организации
 - ответственные лица
 - сведения о банкротстве (если есть)

После проверки подрядчику присваивается уникальный код.

Важно: если заполнить расширенную информацию, можно получить отметку «Расширенный профиль».



Второй этап: размещение проекта дома на портале

В личном кабинете подрядчика нужно заполнить:

- общую информацию о проекте
- основные характеристики дома
- сметный расчёт

Также нужно прикрепить файлы: рендеры, планировки и другие материалы.

После модерации проекту присваивается уникальный код, и он появляется в разделе «Каталог проектов строительства».

Важно: подрядчик может размещать любое количество проектов.



Третий этап: добавление договора

После подписания договора с заказчиком нужно внести данные:

- о сторонах договора
- о доме (объекте строительства)
- о земельном участке
- о цене договора
- о порядке оплаты
- другую информацию по требованиям закона

Это делается в личном кабинете в разделе «Сделки».

Четвертый этап: открытие эскроу-счёта

Подрядчик вместе с заказчиком выбирает банк, где будет открыт эскроу-счёт.

Для этого нужно:

- ➔ подать заявку в банк
- ➔ вместе с заказчиком предоставить документы
- ➔ подписать трёхсторонний договор (банк + заказчик + подрядчик)

Важно: у каждого банка могут быть свои требования. Обычно нужны заявление и договор подряда. Лучше заранее уточнить список документов в выбранном банке.



Пятый этап: регистрация дома

После завершения
строительства дом нужно:

- поставить на кадастровый учёт
- зарегистрировать право собственности

Это может сделать заказчик или подрядчик.

Совет: заранее пропишите
в договоре, кто отвечает за этот
этап, и добавьте штрафы
за нарушение сроков.



Шестой этап:

получение денег с эскроу

Чтобы банк перевёл деньги подрядчику, нужно:

➔ в личном кабинете на строим.дом.рф указать, что строительство завершено, и загрузить выписку из ЕГРН

➔ передать в банк информацию о регистрации права собственности заказчика на дом

После этого банк в течение 5 рабочих дней раскрывает эскроу-счёт и переводит деньги подрядчику.

Больше информации
на сайте [ДОМ.РФ.](https://dom.rf)

