



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](http://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)

