



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

125009, г. Москва, Никитский пер., д. 4, стр. 1

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

**Министерство финансов
Российской Федерации (Минфин
России)**

**Заместителю Министра
И.А. Чебескову**

109097, г. Москва, ул. Ильинка, д. 9

от 08.05.2026 № 04-05/532

*Об уточнении условий льготных ипотечных
программ в части даты полной оплаты по
ДДУ*

Уважаемый Иван Александрович!

Ассоциация банков России¹ благодарит Минфин России за содействие и изменение в 2025 году условий льготных ипотечных программ² в части определения даты полной оплаты цены договора долевого участия в целях своевременного получения возмещения недополученных доходов.

Изменения позволили учитывать в качестве подтверждения полной оплаты цены договора дату перевода денежных средств заемщиком на счет эскроу, что существенно упростило подтверждение права кредитора на получение субсидии.

Вместе с тем по программам «Семейная ипотека», «ИТ-ипотека» и «Ипотека для отдельных регионов» изменения были распространены только на кредитные договоры, заключенные после вступления соответствующих изменений в силу, что **не решило проблему по ранее заключенным договорам.**

Указанный порядок ставит возможность получения банком-кредитором субсидии в зависимость от действий заемщика и получения документа, который кредитная организация-кредитор самостоятельно получить не может. При этом у банков отсутствуют предусмотренные программами механизмы стимулирования заемщика к предоставлению соответствующей выписки, включая возможность изменения процентной ставки.

¹ Далее – Ассоциация.

² **ИТ-ипотека** (Правила, утвержденные Решением Минцифры России № 23-68902-00855-Р), **Семейная ипотека** (Правила, утвержденные Решением Минфина России № 25-67381-01850-Р), **Дальневосточная ипотека** (Правила, утвержденные Решением Минфина России № 23-67393-01016-Р), **Ипотека для отдельных регионов** (Правила, утвержденные Решением Минфина России № 24-68903-01277-Р).

На практике данная ситуация может привести к случаям оспаривания АО «ДОМ.РФ», как распорядителя бюджетных средств по программам, а также проверяющими органами (Счетной палатой РФ, Федеральным Казначейством, Прокуратурой РФ), уже полученных банками субсидий по договорам, заключенным в период с июля 2024 по середину/конец 2025 года, при фактически исполненных заемщиками обязательствах по оплате цены договора участия в долевом строительстве.

Дополнительно обращаем внимание, что по программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» соответствующие изменения были реализованы с прямым указанием на применение условия в привязке к дате заключения кредитного договора, что позволило исключить неоднозначность толкования и риск возникновения споров при получении субсидии.

В связи с изложенным Ассоциация просит Минфин России рассмотреть возможность поддержать распространение действующего подхода по определению соответствия условия о полной оплате цены договора (с учетом даты перевода денежных средств заемщиком на счет эскроу) на ранее заключенные кредитные договоры, в том числе:

- по программе «Семейная ипотека» – на кредитные договоры, заключенные с 02.07.2024;
- по программе «Ипотека для отдельных регионов» – на кредитные договоры, заключенные с 11.11.2024;
- по программе «ИТ-ипотека» – на кредитные договоры, заключенные с 31.07.2024.

Применение единого подхода позволит исключить правовую неопределенность, устранить зависимость получения субсидий от факторов, не зависящих от кредитных организаций, и обеспечить справедливый механизм возмещения недополученных доходов по всем договорам вне зависимости от даты их заключения.

Предложенные уточнения не приведут к дополнительным бюджетным расходам.

В части корректировки программы «ИТ-ипотека» предложения также направлены в Минцифры России.

ВРИО

С уважением,


Д.Г. Липаев