



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

**ПРЕЗИДЕНТ**

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23  
[www.asros.ru](http://www.asros.ru)  
[asros@asros.ru](mailto:asros@asros.ru)  
т. 8-(495)-785-29-90

Правительство Российской  
Федерации

Директору Департамента  
строительства  
**С. В. Ивановой**

103274, Москва, Краснопресненская  
набережная, дом 2, строение 2

от 07.02.2025 № 02-05/131

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

**Уважаемая Светлана Владимировна!**

Ассоциация банков России<sup>1</sup>, как крупнейшее банковское объединение, направляет в Правительство Российской Федерации информацию о проблемах при исполнении актуальных условий государственных льготных ипотечных программ<sup>2</sup> и предложения по их разрешению для **принятия оперативных решений по корректировке соответствующих условий льготных ипотечных программ.**

Отмечаем, что Ассоциация во второй половине 2024 года обсуждала и доводила до Банка России, Минфина России, Минстроя России, АО «ДОМ.РФ» информацию о возникших у кредитных организаций проблемах в связи с новациями в части даты полной оплаты цены договора долевого участия и, в целом, регуляторами и институтом развития была поддержана необходимость их разрешения.

В Программы включено условие<sup>3</sup>, на основании которого банк должен учитывать дату полной оплаты по договору долевого участия в строительстве<sup>4</sup> как дату начала возмещения недополученных доходов. При определении соответствия этому условию учитывается дата размещения денежных средств на счете эскроу заемщика. Указанное условие было добавлено для борьбы с негативными практиками некоторых участников рынка, связанных с размещением денежных

<sup>1</sup> Далее – Ассоциация.

<sup>2</sup> Решение о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р/№ 25-67381-01850-Р (Семейная ипотека), решение о порядке предоставления субсидии №23-68902-00855-Р (ипотека для IT-специалистов), решение о порядке предоставления субсидии №24-68903-01277-Р (ипотека в Новых регионах) (далее при совместном упоминании – Программы).

<sup>3</sup> Пункт 32 подпункт «о» Решения о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р/№ 25-67381-01850-Р; Пункт 5 Подпункт «с» Решения о порядке предоставления субсидии №23-68902-00855-Р; Пункт 5 подпункт «с» Решения о порядке предоставления субсидии №24-68903-01277-Р.

<sup>4</sup> Далее – ДДУ.

средств на аккредитивах, открытых заемщиками до момента ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Кредитные организации в целом придерживаются подходов, исключающих негативные практики, и, как правило, не допускают размещение денежных средств на счете аккредитива заемщика дольше, чем это необходимо для регистрации сделки.

Кроме того, с 1 января 2025 года вступил в силу Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков<sup>5</sup>, который запрещает практику длительного размещения денежных средств на счете аккредитива заемщика.

При этом отмечаем, что для подтверждения исполнения обязательства заемщика о полной оплате ДДУ и контроля за целевым использованием денежных средств, перечисляемых кредитным организациям в качестве возмещения недополученных доходов, достаточно удостовериться в факте отправки денежных средств на счет эскроу заемщика.

В связи с чем, требование Программ учитывать дату полной оплаты по ДДУ как дату размещения денежных средств на счете эскроу является избыточным.

Также обращаем внимание, что кредитные организации не располагают автоматизированными механизмами для получения информации о зачислении денежных средств на счета эскроу заемщика, открытые в других банках. По оценкам лидера рынка, это вынуждает его ежемесячно запрашивать данные о зачислениях от не менее чем 20 000 заемщиков в ручном режиме. Данный процесс отрицательно влияет на качество обслуживания клиентов-заемщиков, так как требует многократного уведомления их о необходимости предоставить выписку со счета эскроу и вызывает негативную реакцию граждан.

Дополнительно важно обозначить, что порядка 1/3 всех выданных в рамках Программы «Семейная ипотека» производится с использованием в качестве первоначального взноса материнского (семейного) капитала либо иных сертификатов в рамках различных мер государственной, в т.ч. региональной, поддержки.

В указанных случаях как перечисление части денежных средств, так и поступление их на счет эскроу не зависит от банков, а следовательно, возможность получения возмещения недополученных доходов не должна быть поставлена в зависимость от факта перечисления и поступления денежных средств из бюджетов Российской Федерации.

---

<sup>5</sup> В рамках п. 24.1 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» стандарт разработан Комитетом по стандартам деятельности кредитных организаций под председательством представителя Банка России при участии представителей Минфина России, ФАС России и кредитных организаций: [https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166122/standart\\_ko.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166122/standart_ko.pdf)



Для обеспечения дальнейшего развития и клиентоориентированности процесса реализации государственных программ льготного ипотечного кредитования и снижения операционных затрат кредитных организаций, **Ассоциация просит Правительство Российской Федерации рассмотреть возможность внесения следующих изменений в условия Программ (формулировки представлены в Приложении):**

- учитывать дату полной оплаты по ДДУ, как дату перечисления денежных средств на эскроу счет заемщика;

- исключить из-под действия требования полной оплаты цены договора случаи использования заемщиком (солидарными заемщиками) в оплату части стоимости цены договора средств финансовой помощи из бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, а также средств материнского (семейного) капитала.

Для оперативного обсуждения проблематики и мер по ее разрешению предлагаем на площадке Ассоциации в 1 квартале т.г. организовать совместное совещание в формате видеоконференцсвязи, на которое также планируем пригласить представителей Банка России, Минфина России, Минстроя России и кредитных организаций.

Дату и время совещания предлагаем согласовать в рабочем порядке. Контактные лица от Ассоциации: Самохина Елена (+79637866785, [sea@asros.ru](mailto:sea@asros.ru)), Абран Елена (+79651565877, [iev@asros.ru](mailto:iev@asros.ru)).

*Приложение: таблица поправок на 2 л.*

  
**А.А. Козлачков**

Таблица поправок

Пункт Решения	Текущая формулировка	Предложение по изменению
<p>П. 32 пп. «о», Решений от 23.10.2024 № 24- 67381-01460-Р / № 25-67381-01850-Р (Семейная ипотека)</p>	<p>В отношении предусмотренных <u>пунктом 28</u> настоящих Правил договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с положениями <u>Федерального закона "Об ипотеке"</u> участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договоров подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договоров купли-продажи заемщиком за счет средств заемщика (займа) и средств, предусмотренных <u>подпунктом "е"</u> настоящего пункта, уплачена в полном объеме цена такого договора.</p> <p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата размещения денежных средств заемщиком на счета эскроу.</p>	<p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата перевода денежных средств заемщиком на счета эскроу, исключением является использование заемщиком (солидарными заемщиками) в оплату части стоимости цены договора, указанного в пункте 28 настоящих Правил, средств финансовой помощи из бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, а также средств материнского (семейного) капитала.</p>
<p>П. 5 пп. «с» Решения №23-68902-00855-Р (ипотека для IT-специалистов)</p>	<p>В отношении предусмотренных <u>пунктом 3</u> настоящих Правил договоров участия в долевом строительстве (договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве), заключенных в соответствии с положениями <u>Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</u>, договоров подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договоров купли-продажи заемщиком за счет средств кредита (займа) и</p>	<p>В отношении предусмотренных <u>пунктом 3</u> настоящих Правил договоров участия в долевом строительстве (договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве), заключенных в соответствии с положениями <u>Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</u>, договоров подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договоров купли-продажи заемщиком за счет средств кредита (займа) и средств,</p>



	<p>средств, предусмотренных <u>подпунктом "ж"</u> настоящего пункта, уплачена в полном объеме цена такого договора.</p> <p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата размещения денежных средств заемщиком на счета эскроу.</p>	<p>предусмотренных <u>подпунктом "ж"</u> настоящего пункта, уплачена в полном объеме цена такого договора.</p> <p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата перевода денежных средств заемщиком на счета эскроу, исключением является использование заемщиком (солидарными заемщиками) в оплату части стоимости цены договора, указанного в п. 3 настоящих Правил, средств финансовой помощи из бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, а также средств материнского (семейного) капитала.</p>
<p>П. 5 пп. «с» Решения №24-68903-01277-Р (ипотека в Новых регионах)</p>	<p>В отношении предусмотренных <u>пунктом 3</u> настоящих Правил договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с положениями <u>Федерального закона "Об законе "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</u>, договоров подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договоров купли-продажи заемщиком за счет средств кредита (займа) и средств, предусмотренных <u>подпунктом "ж"</u> настоящего пункта, уплачена в полном объеме цена такого договора.</p> <p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата размещения денежных средств заемщиком на счета эскроу.</p>	<p>В отношении предусмотренных <u>пунктом 3</u> настоящих Правил договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с положениями <u>Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</u>, договоров подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договоров купли-продажи заемщиком за счет средств кредита (займа) и средств, предусмотренных <u>подпунктом "ж"</u> настоящего пункта, уплачена в полном объеме цена такого договора.</p> <p>При определении соответствия условию, предусмотренному настоящим подпунктом, учитывается дата перевода денежных средств заемщиком на счета эскроу, исключением является использование заемщиком (солидарными заемщиками) в оплату части стоимости цены договора, указанного в пункте 3 настоящих Правил, средств финансовой помощи из бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, а также средств материнского (семейного) капитала.</p>