



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

17.03.2025 № 15277-ОК/12

На № _____ от _____

Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

asros@asros.ru

копия:

Аппарат Правительства
Российской Федерации

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 10 марта 2025 г. № 21062-П49 рассмотрел обращение Президента Ассоциации банков России (Ассоциации «Россия») А.А. Козлачкова от 7 февраля 2025 г. № 02-05/131 о корректировке условий льготных ипотечных программ в части даты полной оплаты по договору участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) и в рамках компетенции сообщает.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) является специальным законом, регулирующим правоотношения по привлечению денежных средств участников долевого строительства, связанные с возникновением у участников долевого строительства права собственности на помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств участников долевого строительства не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Часть 3 статьи 15⁴ Федерального закона № 214-ФЗ предусматривает, что обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной ДДУ цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Вышеприведенная норма Федерального закона № 214-ФЗ корреспондирует пункту 5 статьи 926¹ Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ),

Ассоциация банков России
Вх. № 02-04/395
« 18 » 03 2025 г.

предусматривающему, что обязательство депонента по передаче бенефициару имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту.

Таким образом, корректировка условий льготных ипотечных программ в части признания даты перечисления кредитной организацией денежных средств на счет эскроу заемщика - участника долевого строительства датой полной оплаты стоимости ДДУ не согласуется как с Федеральным законом № 214-ФЗ, так и с нормами ГК РФ, признающими исполнение обязательства по уплате цены ДДУ исключительно с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Директор Департамента
жилищной политики



О.В. Корниенко