



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

от 02.04.2026 № 02-05/333

Центральный банк Российской
Федерации (Банк России)

Первому заместителю Председателя

Д.В. Тулину

Уважаемый Дмитрий Владиславович!

Ассоциация банков России обращается по вопросу проектируемой запретительной меры, направленной против сниженного платежа на часть срока ипотечного кредита.

На официальном сайте Банка России в целях публичного обсуждения был размещен проект указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее – Проект).

Проектом, а именно подпунктом 3.22, вводятся повышенные резервы для банков, выдающих ипотеку, предусматривающую рост ежемесячного платежа более чем на 20%. Так, если в течение первых 3 лет с момента выдачи ссуды хотя бы один платеж по графику превышает средний платеж за предыдущие 12 месяцев на 20%, резерв увеличивается на 50 п.п. Все последующие (после 3 лет с момента выдачи) увеличения платежей, превышающие по совокупности 10 тыс. руб., также влекут доформирование резерва +50 п.п.

Согласно требованиям этого же подпункта, указанные положения применяются к ипотечным жилищным ссудам, предоставленным с 1 апреля 2026 года. При этом срок вступления в силу Проекта ориентировочно – 3 квартал 2026 года¹.

Таким образом, фактически Проект предусматривает распространение своего действия на правовые отношения, возникшие до момента его вступления в силу. Однако в пояснительной записке к Проекту закреплено, что *«норма вступит в силу по истечении месяца после официального опубликования Указания и будет применяться только к новым ссудам»*.

В связи с этим отмечаем следующее.

¹ На момент направления настоящего письма Проект еще не размещался на Федеральном портале размещения нормативных правовых актов, соответственно, не направлялся на государственную регистрацию в Минюст России и не доведен до всеобщего ознакомления путем официального опубликования.

1. Недопустимость обратной силы нормативных актов Банка России.

Ретроспективное введение в действие меры (в случае сохранения даты отсечения 1 апреля) не отвечает принципам стабильности гражданского оборота и релизного подхода, применяемого Банком России. Также банки не смогут утвердить изменения в своих внутренних регламентных изменениях только по Проекту, так как это несет риски некорректных настроек внутренних систем и процедур в случае утверждения изменений в редакции, отличной от текущей.

В случае сохранения указанной нормы по п.п.3.22. Проекта, считаем невозможным ее ретроспективное распространение на ипотеку, выданную ранее утверждения Проекта и его публикации.

2. Затрагиваемые регулированием стороны и отношения.

Необходимо отметить, что срок в 1 месяц после официального опубликования также недостаточен для реализации изменений всеми участниками процесса. Так, в данный срок не могут быть совершены необходимые действия на стороне застройщиков, в частности, закрытие части маркетинговых программ, завершение ранее одобренных/начатых сделок по покупке недвижимости. Аналогично требуется время для перестройки корпоративных программ работодателей.

В целом, по оценке банков, под ограничения, помимо программ субсидирования застройщиков², попадут следующие **социально значимые ипотечные программы**:

- **корпоративные программы поддержки сотрудников**, где снижение ставки является частью социального пакета и прекращается при увольнении или по окончании согласованного срока;
- **адресные региональные программы субсидирования ставок за счёт бюджета субъекта Российской Федерации или с использованием материнского капитала**, которые также имеют целевой и срочный характер;
- **программы снижения ставки за счёт доходов от эскроу-счетов** в рамках проектного финансирования, где расходы заложены в бюджет всего проекта и не ведут к завышению стоимости конкретных объектов;
- **графики со «ступеньками»** при пересчете аннуитета из-за итерационного планирования (при ставке свыше 13,33%), пенсионная ступенька, и иные корректирующие платежи – при этом предлагаемое допущение в 10 тысяч рублей не является достаточным по ипотеке;
- **сниженный платеж в начальный период ипотеки** – опция для снижения нагрузки в начальный период действия ипотечной ссуды, когда в первые, например, 13 месяцев платится не менее 50% от процентов и 100% от основного долга по аннуитету.

² При этом повышенные требования к резервированию по ссудам со ставками ниже 4/5 доходности 10-летних ОФЗ уже нивелируют риски, связанные с агрессивным снижением ставок вследствие их субсидирования застройщиками.

Дополнительным сдерживающим фактором для застройщиков является Ипотечный стандарт (Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков), вступивший в силу с 1 января 2025 года и направленный на повышение прозрачности и защиту ипотечных заемщиков на всех этапах ипотечной сделки.

Обычно сниженный платеж в начальный период ипотеки обусловлен предоставлением кредита семьям с временно³ сниженным доходом, например с ребенком до 3 лет, а также во время беременности.

При этом более половины СЗКО выдают ипотечные кредиты, на которые будут распространяться повышенные резервы, доля их в выдачах составляет от 15% и достигает 65% у отдельных кредиторов.

В связи с чем пересмотр условий по ранее одобренным заявкам, в которых согласован временный пониженный платеж, учитывая, что **типовой срок действия одобрения по ипотечным кредитам составляет до 90 дней**, может вызвать массовые жалобы во все инстанции от клиентов и застройщиков на банки.

Предлагаем указать, что требования пункта 3.22 вступают в силу по истечении трех месяцев после официального опубликования Указания и будут применяться только к вновь предоставленным ипотечным жилищным ссудам. Также считаем необходимым исключить из новой нормы случаи снижения ипотечной ставки, в которых отсутствует субсидирование застройщиками.

3. Нецелесообразность установления предлагаемого регулирования в 2026 году.

В целом банки считают введение в силу обсуждаемой меры в 2026 году нежелательным по следующим причинам:

- с 1 февраля 2026 года существенно ужесточены требования в программе «Семейная ипотека с государственной поддержкой». Ужесточение требований, по информации ДОМ.РФ, привело к падению выдач семейной ипотеки на 40-50% в феврале 2026 года;

- Банк России последовательно ужесточает подходы к расчету показателя долговой нагрузки заемщика. Очередные изменения вступили в силу с 1 апреля 2026 года⁴;

- Банк России последовательно ужесточает требования к ипотечному жилищному кредитованию. В частности, с середины 2025 года к ипотеке применяются макропруденциальные лимиты, с начала 2025 года вступил в силу Ипотечный стандарт;

- сохраняющаяся жесткость денежно-кредитной политики Банка России ограничивает возможность распространения рыночных программ ипотечного кредитования.

В этих условиях неопределённость регулирования в сфере ипотечного кредитования в предлагаемых Проектом условиях, а также его жесткость кажутся участникам финансового рынка избыточными. Следствием чрезмерного сокращения ипотечного кредитования может быть более низкий вклад

³ Декретный отпуск одного из членов семьи, уменьшение пособий после 1.5 лет.

Дополнительно учитываются такие жизненные ситуации временно повышенных расходов как: необходимость платить за аренду в период до сдачи в эксплуатацию дома, понесение затрат на ремонт и благоустройство при переезде.

⁴ В соответствии с Указанием Банка России № 7286-У.

потребительской активности в ВВП⁵ и повышение рисков для отрасли строительства жилья в целом. Так, отключение возможности выбора пониженной ставки на короткий срок, под которую на текущий момент ориентированы все рекламные баннеры⁶ застройщиков, по отдельным оценкам, приведет к падению продаж новостроек до 85% (на период до выставления новых офферов рекламным агентствам/подрядчикам, что может занять продолжительное время). Это негативно скажется на наполняемости эскроу-счетов и отразится в росте стоимости проектного финансирования.

Кроме того, внедрение предлагаемого Проектом регулирования, по мнению участников финансового рынка, влечет риски перехода спроса в сегмент рассрочек от застройщиков, программы которых, в отличие от банковских, имеют больше признаков завышения стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, в настоящее время пониженная ставка на короткий период – единственная возможность удержать объемы продаж и выполнять обязательства застройщиков перед банками проектного финансирования. При этом по мере дальнейшего снижения ключевой ставки Банка России, ставки по рыночным программам будут снижаться, что приведет к снижению остроты проблемы.

Одновременно банки поддерживают обозначенные цели изменений, а именно противодействие недобросовестным практикам застройщиков, ведущих к переложению в стоимость продаваемых объектов недвижимости расходов по снижению ипотечной ставки, и минимизацию риска дефолта заемщиков после завершения льготных периодов сниженной ипотечной ставки.

Вместе с тем полагаем, что риски дефолта заемщиков после окончания льготного периода (step-up риск) митигируются за счет оценки платежеспособности клиентов, исходя из максимального значения регулярного платежа, и прозрачности условий при передаче в систему БКИ.

Просим рассмотреть и учесть изложенные доводы при доработке Проекта, а также рассмотреть возможность прокомментировать вопросы банков по применению проектируемой нормы.

Приложение: вопросы банков по применению проектируемой в пунктах 3.22.1-3.22.4 Положения 590-П меры, на 1 стр.

ВРИО

Исп. Самохина Е.А.

С уважением,



Д.Г. Липаев

⁵ Исходя из данных Годового отчета Банка России, при физическом росте ВВП в 2025 году на уровне +1% вклад потребительской активности в ВВП 2025 года составил +1,8 процентного пункта.

⁶ Основной буст для застройщика при продаже объектов дает реклама.