



Личный кабинет

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12, к. В

www.cbr.ru

тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ИНН 7702077663

От 23.10.2026 № 31-4-3/5563

на № 02-05/1204 от 28.09.2026

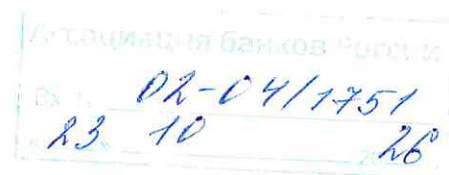
О применении Федерального закона
от 04.07.2026 № 230-ФЗ

Юридический департамент Банка России рассмотрел обращение Ассоциации банков России от 28.09.2026 № 02-05/1204 о порядке применения Федерального закона от 04.07.2026 № 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и, отмечая, что разъяснение положений законодательства Российской Федерации не относится к компетенции Банка России, установленной Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», полагает возможным по существу вопросов, поставленных в обращении, изложить свою позицию (содержится в приложении к настоящему письму).

Приложение: 1 файл.

Заместитель директора
Юридического
департамента Банка России

А.А. Борисенко



	Вопрос ¹	Ответ
1.	Возникает ли с 1 января 2027 года у банка обязанность заключать договоры жилищных сбережений (ДЖС) с любым обратившимся лицом? Обязаны ли кредитные организации с 1 января 2027 года иметь в линейке продуктов ДЖС?	Федеральный закон № 230-ФЗ² не устанавливает для кредитных организаций обязанность заключать договор жилищных сбережений. Также отмечаем, что согласно части четвертой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1³ к отношениям сторон по договору жилищных сбережений не применяется пункт 2 статьи 834 ГК РФ⁴ о признании договора банковского вклада, в котором вкладчиком является гражданин, публичным договором (статья 426 ГК РФ). Таким образом, Федеральный закон № 395-1 не относит договор жилищных сбережений к публичным договорам, в связи с чем у кредитной организации отсутствует юридическая обязанность по его заключению с каждым обратившимся лицом.
2.	Каким нормативным документом будет регулироваться форма и основные условия договора жилищных сбережений, какая информация должна быть включена в данную форму и в каком порядке? Планируется ли издание отдельного нормативного правового акта Банка России (НПА)? Отмечаем, что законодательством и НПА установлены требования к таблице условий договора банковского вклада, табличной форме индивидуальных условий договора потребительского кредита (займа) и условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.	Федеральный закон № 395-1 не предусматривает необходимость издания подзаконных нормативных правовых актов по вопросам регулирования жилищных сбережений, в том числе устанавливающих форму договора жилищных сбережений и порядок ее заполнения. В этой связи издание нормативного акта Банка России не планируется. Основные условия договора жилищных сбережений определяются нормами статей 39¹, 39² Федерального закона № 395-1. При этом согласно части третьей статьи 39¹ Федерального закона № 395-1 информация об условиях привлечения денежных средств и предоставления кредита, предусмотренных договором жилищных сбережений, доводится до вкладчика в соответствии с требованиями федеральных законов (в том числе статьи 36² Федерального закона № 395-1) и стандартов защиты прав и законных интересов получателей банковских услуг, предусмотренных статьей 24¹ Федерального закона № 395-1. Также согласно части четвертой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1 к отношениям сторон по договору жилищных сбережений применяются правила, предусмотренные главами 42 и 44 ГК РФ

¹ Вопросы приведены согласно обращению.

² Федеральный закон от 04.07.2026 № 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 230-ФЗ).

³ Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» в редакции Федерального закона № 230-ФЗ (далее – Федеральный закон № 395-1).

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации.

		(за исключением пункта 2 статьи 834 ГК РФ) и Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», с учетом особенностей, установленных статьями 39 ¹ и 39 ² Федерального закона № 395-1.
3.	Вопросы целевого использования: Как банк может осуществлять контроль целевого использования средств, накопленных в рамках договора жилищных сбережений, до выдачи денежных средств со счета вклада при переводе в другую кредитную организацию, и после осуществления перевода? Есть ли обязанность у клиента подтверждать целевое использование денежных средств (улучшение жилищных условий), размещенных на вкладе, в случаях досрочного расторжения договора вклада и при переводе в другую кредитную организацию?	В целях соблюдения требований Федерального закона № 395-1 полагаем, что кредитная организация вправе самостоятельно определить состав документов и порядок проверки использования вкладчиком денежных средств по договору жилищных сбережений в соответствии с целями, предусмотренными указанным Федеральным законом. Также, учитывая, что Федеральный закон № 395-1 предусматривает заключение договора жилищных сбережений с условием использования вкладчиком накопленных в рамках данного договора сумм жилищных сбережений на определённые цели, полагаем, что вкладчик обязан обеспечить возможность осуществления кредитной организацией контроля за целевым использованием указанных средств, в том числе при досрочном прекращении договора и переводе денежных средств в другую кредитную организацию в случае, предусмотренном пунктом 1 части второй статьи 39² Федерального закона № 395-1. Соответствующие обязывающие вкладчика положения могут быть предусмотрены в договоре.
4.	В каких случаях при досрочном расторжении договора вклада банк имеет право выплачивать проценты не по ставке, указанной в договоре, а по ставке, соответствующей ставке «до востребования»? Какой срок предоставляется банку на проверку целевого использования денежных средств в случае досрочного расторжения для корректного расчета процентов? Возможна ли ситуация, когда при досрочном расторжении банк выплачивает средства с расчетом процентов «до востребования», а при предъявлении клиентом подтверждающих документов о целевом использовании средств банк	Случаи, когда при досрочном прекращении договора жилищных сбережений проценты выплачиваются по ставке, установленной договором, определены статьей 39² Федерального закона № 395-1. Перечень указанных случаев является исчерпывающим. При этом отмечаем, что договором жилищных сбережений может быть установлен иной, нежели по вкладам до востребования, размер процентов, выплачиваемых при досрочном прекращении договора (пункт 5 статьи 837 ГК РФ). Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 837 ГК РФ по договору банковского вклада любого вида, заключенному с гражданином, банк в любом случае обязан выдать по первому требованию вкладчика сумму вклада или ее часть и соответствующие проценты (за исключением вкладов, внесение которых удостоверено сберегательным сертификатом, условия

	доначислит положенные по договору проценты?	которого не предусматривают право вкладчика на получение вклада по требованию).
5.	Чем должен руководствоваться банк в целях определения срока вклада в днях, прошедшего с даты заключения ДЖС для определения одного года и полутора лет, в случаях, если срок действия договора приходится на високосный и не високосные годы?	Федеральный закон № 230-ФЗ не содержит регулирования по данному вопросу. Как представляется, при исчислении срока следует руководствоваться статьей 192 ГК РФ.
6.	В случае, если ДЖС заключается в пользу третьего лица, кто в таком случае является вкладчиком, заемщиком? Какие действия может совершать третье лицо, какие у него возникают права и обязанности в контексте Закона № 230-ФЗ?	Федеральный закон № 230-ФЗ не содержит специальных правил в отношении заключения договора жилищных сбережений в пользу третьего лица, соответственно, права и обязанности третьего лица определяются общими положениями гражданского законодательства (статья 842 ГК РФ). При этом отмечаем, что, исходя из части первой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1, кредит может быть предоставлен физическому лицу, являющемуся вкладчиком, в случае если он соответствует условиям, определяемым кредитной организацией при рассмотрении заявки на предоставление кредита.
7.	Как банк-получатель должен однозначно идентифицировать поступившие денежные средства как денежные средства по ДЖС?	Банком России разработан проект указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 24 ноября 2022 года № 809-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения», предусматривающий введение нового балансового счета № 42325 «Привлеченные средства по договору жилищных сбережений на срок не менее 3 лет». Вступление в силу указанных изменений планируется с 1 января 2027 года. Также отмечаем, что банки при приеме к исполнению распоряжений о переводе денежных средств вправе на основании пункта 2.2 Положения Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» дополнительно устанавливать иные процедуры приема к исполнению распоряжений. Таким образом, порядок идентификации поступивших денежных средств как средств по договору жилищных сбережений может быть определен в рамках процедур приема распоряжения к исполнению во внутренних документах кредитной организации.
8.	Каким образом банк должен исполнить требования части 7 статьи	Обращаем внимание, что статья 39 ¹ Федерального закона № 395-1 не содержит часть седьмую.

	39.1 Закона № 230-ФЗ, если у клиента отсутствует соответствующий кредитный договор в банке, и он не планирует использовать поступившие средства для уплаты первоначального взноса? Имеет ли банк право в таком случае перечислять данные денежные средства по поручению клиента на его другие счета / счета третьих лиц? Чем обуславливается такое право?	При этом отмечаем, что пункт 2 части второй статьи 39² Федерального закона № 395-1, согласно которому все начисленные по договору жилищных сбережений проценты на денежные средства, поступающие от вкладчика или в пользу вкладчика от третьего лица, выплачиваются при соблюдении вкладчиком условий договора жилищных сбережений в соответствии с частью первой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1, а также в случае прекращения (в том числе досрочного) договора жилищных сбережений и ненаправления вкладчиком денежных средств на улучшение жилищных условий вкладчика в соответствии с частью первой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1 в том числе в иную кредитную организацию в соответствии с частью шестой статьи 39¹ Федерального закона № 395-1 в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по кредитному договору, заключенному в целях улучшения жилищных условий, при обращении вкладчика с требованием о возврате денежных средств не ранее полутора лет с даты заключения договора жилищных сбережений. Возврат вкладчику – физическому лицу суммы вклада и причитающихся к выплате процентов может быть произведен как путем выдачи наличных денежных средств, так и путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный вкладчиком (пункт 1 статьи 834 ГК РФ).
9.	Какой порядок пролонгации ДЖС по окончании срока его действия и при отсутствии информации о целевом использовании средств?	В части второй статьи 39¹ Федерального закона № 395-1 сказано, что срок привлечения денежных средств, поступающих от вкладчика или в пользу вкладчика от третьего лица, в рамках договора жилищных сбережений не может быть менее трех лет. При этом Федеральный закон № 395-1 не регулирует вопросы, связанные с порядком продления (пролонгации) договора жилищных сбережений. Однако, полагаем, что отсутствие указанного регулирования не исключает право сторон договора жилищных сбережений предусмотреть в нем условие о возможности продления (пролонгации) договора по окончании срока его действия (статья 421 ГК РФ).
10.	Какой порядок наследования ДЖС? Так как договор предполагает сочетание договора кредитования	Федеральный закон № 230-ФЗ не содержит специальных требований к порядку наследованию по договору жилищных сбережений. Данные вопросы

	и договора вклада, могут возникнуть правовые сложности при обращении наследников.	разрешаются на основании общих правил, предусмотренных ГК РФ.
11.	Какой порядок работы с договором жилищных сбережений в рамках исполнительного производства?	В отсутствии закрепленных в Федеральном законе № 230-ФЗ и Федеральном законе от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» специальных правил в отношении денежных средств, размещаемых по договору жилищных сбережений, полагаем, что Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» применяется в общем порядке.