



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

18.03.2020 № 05-05-17/20898

На № \_\_\_\_\_

Получателям субсидий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»

(по списку)

Департамент финансовой политики в целях информирования кредитных организаций по отдельным вопросам реализации постановления Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» (далее – Правила) сообщает следующее.

В соответствии с абзацем вторым подпункта «а» пункта 1 Правил установлено, что субсидии из федерального бюджета выплачиваются российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации, указанным в пункте 9 Правил, в том числе на приобретение у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) на первичном рынке жилья готового жилого помещения или жилого помещения с земельным участком по договору купли-продажи, либо на приобретение у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) находящегося на этапе строительства жилого помещения или жилого помещения с земельным участком по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом кредитным договором (договором займа) может быть предусмотрено, что заемные средства предоставлены на цели оплаты предварительного договора купли-продажи.

Статьей 429 Гражданского кодекса установлено, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Таким образом, предварительный договор купли-продажи жилого помещения не может устанавливать для сторон иных обязанностей, кроме обязанности по заключению основного договора, а не обязательство продавца по передаче покупателю жилого помещения.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 17 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда 4 декабря 2013 г., если лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи квартиры в объекте строительства с условием о ее предварительной оплате и исполнившее такое обязательство, требует признать право собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры, данное требование подлежит удовлетворению.

С учетом вышеизложенного, если заемные средства в соответствии с кредитным договором (договором займа) предоставлены на цели оплаты предварительного договора, и при этом на дату заключения дополнительного соглашения к договору о предоставлении кредита (займа) о приведении кредитного договора (договора займа) в соответствие с Правилами заключен основной договор купли-продажи жилого помещения и такое жилое помещение является обеспечением по ипотечному кредиту (займу), ипотечный кредит (заём) соответствует требованиям Правил.

Кроме того, при выдаче ипотечных кредитов (займов) в рамках накопительно-ипотечной системы обеспечения жильем военнослужащих (далее – «военная ипотека») нередко целью ипотечного кредита (займа) является оплата части цены договора участия в долевом строительстве, заключение которого будет осуществлено в будущем в соответствии с условиями предварительного договора о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – постановление № 370) для получения целевого жилищного займа на уплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту в целях приобретения жилого помещения участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - НИС) требуется предоставить, в том числе предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского кодекса, а также заверенную кредитором копию кредитного договора с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита.

Постановлением № 370 предусмотрено, что после предоставления указанных документов, уполномоченный орган и участник НИС заключают договор целевого жилищного займа, который является основанием заключения договора участия в долевом строительстве. Кроме того, после регистрации в установленном порядке договора участия в долевом строительстве участник НИС предоставляет его в кредитную организацию, которая осуществляет перечисление средств целевого жилищного займа в счет оплаты приобретаемого жилого помещения на банковский счет застройщика.

Таким образом, целевое назначение заемных средств на оплату части цены договора участия в долевом строительстве с учетом особенностей его заключения для участников НИС, не противоречит требованиям Правил.

Заместитель директора  
Департамента финансовой политики



А.В. Яковлев