

Яковлев Валерий Иванович,
к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Кутько Евгений Юрьевич, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ ИТ-СПЕЦИАЛИСТОВ

Аннотация. В статье рассматриваются основные условия, требования и ограничения льготной ипотечной программы для ИТ-специалистов, действующей на территории Российской Федерации. Анализируются ключевые параметры кредитования, размер первоначального взноса и срок кредитования. Особое внимание уделяется критериям отбора заёмщиков, а также географическим ограничениям. В работе также представлены целевые направления использования кредитных средств, порядок сохранения льготной ставки при смене места работы и последствия увольнения из аккредитованной компании.

Ключевые слова: Льготная ипотека, ИТ-специалисты, государственная поддержка, аккредитованная ИТ-компания, процентная ставка, первичное жильё, новостройка, строительство дома, эскроу-счёт, первоначальный взнос, Минцифры.

Программа льготной ИТ-ипотеки была запущена весной 2022 года и изначально действовала до 31 декабря 2024 года. Однако затем Правительство России продлило ИТ-ипотеку до 31 декабря 2030 года, одновременно с этим изменив её условия, внося нововведения [1], [2].

Чтобы стать участником программы, заёмщик должен соответствовать ряду строгих критериев.

Во-первых, он обязан быть гражданином Российской Федерации в возрасте от 18 до 50 лет включительно. Во-вторых, он должен работать по трудовому договору в ИТ-компании, которая включена в реестр аккредитованных Минцифры России и применяет пониженный тариф страховых взносов [3], [4]. При этом должность значения не имеет: воспользоваться льготой могут не только программисты и разработчики, но и бухгалтеры, юристы, менеджеры по продажам и другие сотрудники таких организаций. Стаж на последнем месте работы должен составлять не менее 3-х месяцев. Также установлены требования к уровню среднемесячного дохода за последние три месяца (до вычета НДФЛ): для сотрудников компаний, зарегистрированных в городах-миллионниках (кроме Москвы и Санкт-Петербурга), а также в Московской и Ленинградской областях, он должен быть не менее 150 тысяч рублей; для всех остальных регионов – не менее 90 тысяч рублей [3],[4].

Недвижимость, приобретаемая по данной программе, должна находиться на первичном рынке, поэтому использовать кредит для покупки вторичного жилья нельзя. Целевое назначение кредита включает:

1. покупку квартиры в новостройке;
2. приобретение строящегося дома;
3. покупку готового дома или таунхауса у застройщика;
4. приобретение участка и дальнейшую постройку дома по договору подряда.



Если речь идёт о строительстве дома, деньги обычно перечисляют на эскроу-счет (это специальный банковский счёт, который используется для безопасного хранения денег до выполнения определённых условий сделки, также известен как условный счёт, поскольку передача средств осуществляется исключительно при выполнении заранее оговорённых условий), а подрядчиком должна выступать компания или индивидуальный предприниматель [4].

Программа имеет ряд существенных финансовых и имущественных ограничений. Максимальный размер кредита, который можно получить на льготных условиях, составляет 9 миллионов рублей для всех регионов. При необходимости эта сумма может быть увеличена, например, до 18 миллионов рублей, однако на часть, превышающую лимит, будет распространяться рыночная процентная ставка банка. Первоначальный взнос по программе составляет от 20% стоимости жилья, и его можно сформировать в том числе за счёт средств материнского капитала [4]. Кредит выдаётся на срок до 30 лет, а воспользоваться льготой можно только один раз: повторное участие в программе не допускается [1].

ИТ-ипотека не подлежит рефинансированию в рамках этой же программы, а также не сочетается с другими действующими льготными ипотечными программами (например, с «Семейной ипотекой»), если кредит по ним был оформлен после 23 декабря 2023 года [3], [4].

Согласно новым правилам, с 1 августа 2024 года заёмщик должен работать по трудовому договору в аккредитованных компаниях, которые получают налоговые льготы по итогам предыдущего расчётного периода, весь срок ипотеки. Ранее для льготной ставки работать в аккредитованной компании надо было 5 лет – это условие сохраняют кредитные договоры, оформленные до 31 июля 2024 года включительно.

С 2025 года работодатель должен раскрыть сведения, составляющие налоговую тайну, и отправить в ФНС согласие по коду 10062. Это условие необходимо юрлицам, чтобы получить налоговые льготы. Согласия отправляют дважды в год, в 2025 году – 20 мая и 20 сентября. Компания может отправить бессрочное согласие, тогда его не придётся обновлять.

Если заёмщик увольняется или компания теряет аккредитацию, ставка кредита может увеличиться. Чтобы этого избежать, нужно в течение полугода устроиться в новую аккредитованную компанию. Менять работу можно неограниченное количество раз.

Проверить аккредитацию работодателя можно на соответствующей странице Госуслуг: ИНН или название юрлица нужно ввести в строку поиска. В этот перечень попадают все аккредитованные и раскрывающие сведения компании, которые подходят для ИТ-ипотеки. Обычный реестр аккредитованных ИТ-компаний, как, например, на этой странице, для поиска работодателей не подойдёт.

Если заёмщик не устроился в подходящую компанию в течение 6 месяцев после увольнения, новую ставку банки рассчитывают на определённых условиях [3].

По данным Минцифры, к концу 2025 года свыше 93 тыс. ИТ-специалистов приобрели недвижимость на выгодных условиях благодаря льготной ИТ-ипотеке. Прошлый год показал, что обновлённая летом 2024 года программа развивается с опережающими темпами [5]. В ведомстве отметили востребованность программы, а наибольшей популярностью ИТ-ипотека пользуется в Московской области, Республике Татарстан, а также в Свердловской, Новосибирской областях и Краснодарском крае [6].

Для поддержания и развития программы Правительство регулярно выделяет значительные бюджетные средства. Например, в мае 2025 года из резервного фонда было направлено около 61 миллиарда рублей на субсидирование кредитов, что должно было обеспечить выдачу не менее 91,5 тысячи займов [2]. Кроме того, для упрощения доступа к программе и повышения ее эффективности с 2025 года были отменены лимиты выдачи для банков, что позволяет кредитным организациям не приостанавливать выдачу займов при исчерпании квот, как это было ранее. Получить кредит по этой программе можно во многих



крупных банках, включая Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Альфа-Банк, «ДОМ.РФ», Россельхозбанк и другие.

Анализ нормативно-правового регулирования льготной ипотеки для IT-специалистов не будет полным без рассмотрения оценок данной меры в научном и экспертном сообществе. В то время как официальная позиция Минцифры и статистика показывают высокую востребованность программы, в научной дискуссии акцент все чаще смещается с оценки доступности жилья для специалистов на макроэкономические и социальные последствия. Исследователи отмечают, что точечные меры поддержки, к которым относится IT-ипотека, являются более эффективными с точки зрения бюджетных расходов, чем массовая льготная ипотека на новостройки, которая привела к «перегреву» рынка жилья [7]. В частности, доцент кафедры экономической политики и экономических измерений ГУУ Наталья Казанцева подчёркивает, что опыт IT-ипотеки показал принципиальную возможность распространения подобного инструмента на другие категории ценных специалистов (промышленность, науку), чтобы стимулировать закрепление кадров в регионах. С ней солидарны и другие аналитики, указывая, что главная научно-практическая проблема, решаемая IT-ипотекой, – это не просто улучшение жилищных условий, а предотвращение оттока квалифицированных кадров из страны и их концентрация в региональных IT-кластерах. Вместе с тем, отдельные авторы, в частности, в работах, посвящённых анализу банковских рисков, например, А.Ю. Борзова и Р.М. Нуриева, указывают на высокие риски, заложенные в программе: требование работать в аккредитованной компании весь срок кредита создаёт «эффект золотой клетки» для заёмщика, снижая его мобильность и переговорную позицию с работодателем, а увольнение в условиях сжатого рынка вакансий в ряде регионов грозит автоматическим переходом на рыночную ставку, разрушающую семейный бюджет [7].

Таким образом, льготная ипотека для IT-специалистов зарекомендовала себя как один из наиболее действенных и востребованных механизмов государственной поддержки высокотехнологичной отрасли в современных экономических условиях. Разработанная весной 2022 года, эта программа не только успешно продлена до 2030 года, но и продолжает активно развиваться, демонстрируя высокую социальную и кадровую значимость. Ключевым и значимым нововведением последних лет стало исключение из программы Москвы и Санкт-Петербурга, что фактически перенаправило поток поддержки в регионы, стимулируя развитие IT-сектора за пределами двух крупных городов. Кроме того, средства можно направить исключительно на первичный рынок жилья – будь то покупка квартиры в новостройке, готового или строящегося дома с обязательным использованием эскроу-счетов. По мнению автогров, учитывая регулярное финансирование со стороны государства, а также отмену лимитов для банков-участников, можно с уверенностью говорить, что программа вполне перспективна для работы до 2030 года и дальше.

Список литературы:

1. Ипотека для IT-специалистов: условия, банки, как получить // РБК Недвижимость URL: <https://realty.rbc.ru/news/63d9861d9a7947a90304e865> (дата обращения: 22.03.2026).

2. Правительство дополнительно выделило почти 61 млрд рублей на субсидирование льготной ипотеки для IT-специалистов // Правительство России URL: <http://government.ru/news/55020/> (дата обращения: 22.03.2026).

3. Ипотека для IT-специалистов // ГАЗПРОМБАНК URL: https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/6881595/?utm_source=pampadu&utm_medium=cpa&utm_term=35067&utm_content=pampadu&click_id=&utm_campaign=2ks5f3htb83n%7CIt_mortgage%7Ccn%3ACPA_CAMPAIGN%7Cd%3Aperform%7Cpn%3Amortgage%7Crt%3ASite%7Crk%3Apartner_activity%7Cact%3Acpa%7Cag%3Aartox&afid=2ks5f3htb83n&product=ipoteka (дата обращения: 22.03.2026).



4. ИТ-ипотека: какие условия действуют и кто может получить в 2026 году // Финуслуги от Московской биржи URL: https://finuslugi.ru/navigator/kredity/stat_it-ipoteka-samye-aktualnye-usloviya-v-2026 (дата обращения: 27.03.2026).

5. ИТ-ипотека 2025: количество улучшивших жилищные условия приблизилось к отметке в 100 тыс. // Минцифры URL: <https://digital.gov.ru/news/it-ipoteka-2025-kolichestvo-uluchshivshih-zhilishhnye-usloviya-priblizilos-k-otmetke-v-100-tys> (дата обращения: 27.03.2026).

6. ИТ-ипотеку оформили почти 100 тысяч специалистов // ДОМ РФ URL: <https://спроси.дом.рф/news/itipoteku-oformili-pochti-100-tysyach-spetsialistov/> (дата обращения: 27.03.2026).

7. Эксперт: ценные специалисты могут получить льготную ипотеку как в ИТ-отрасли // РУАМО URL: <https://riamo.ru/news/ekonomika/ekspert-tsennye-spetsialisty-mogut-poluchit-lgotnuju-ipoteku-kak-v-it-otrasli/> (дата обращения: 19.04.2026).

