

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аппарат
Государственной Думы**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265

Тел. 8 (495) 692-42-58

E-mail: pravo@duma.gov.ru

**Комитет Государственной Думы
по финансовому рынку**

20.05.2026 № ВН2.2-1/1957

По поручению Совета Государственной Думы
от 10.03.2026 (протокол № 276, пункт 71)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 1147004-8
«О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке
(залоге недвижимости)» в части введения предельного размера процентной
ставки по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке)»
(первое чтение)

Проектом федерального закона предлагается установить в статье 8 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», что величина процентной ставки по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) не может превышать ключевую ставку, установленную Банком России, более чем на два процентных пункта.

По результатам рассмотрения законопроекта сообщаем следующее.

Согласно пункту 1 статьи 809 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором займа, «займодавец имеет право на получение с заемщика процентов за пользование займом в размерах и в порядке, определенных договором»; при отсутствии в договоре условия о размере процентов за пользование займом их размер определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Кроме того, согласно пункту 2 указанной статьи размер процентов за пользование займом может быть установлен в договоре с применением ставки в процентах годовых в виде фиксированной величины, с применением ставки в процентах годовых, величина которой может

изменяться в зависимости от предусмотренных договором условий, либо иным путем, позволяющим определить надлежащий размер процентов на момент их уплаты. Из пункта 2 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации также следует, что указанные правила применяются к отношениям по кредитному договору.

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» числовые значения переменной величины, в зависимости от изменения которых изменяется значение переменной процентной ставки, должны определяться исходя из обстоятельств, не зависящих от кредитора и аффилированных с ним лиц, а также от заемщика, и регулярно размещаться в общедоступных источниках информации. При этом в части 2 статьи 9¹ Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» установлено, что максимальное допустимое значение переменной процентной ставки по кредитному договору, договору займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, не может превышать установленную такими договорами на дату их заключения ставку в процентах годовых, увеличенную на одну треть, но не более чем на четыре процентных пункта.

Начальник управления

Р.Н.Колачев

