

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 11.02.2026 14:45
№ 1147004-8; 1.1.

11 февраля 2026г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем проект федерального закона «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)».

Приложения:

1. проект федерального закона на 2 листах;
2. пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 листах;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 листе;
4. финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 листе;

5. копия текста законопроекта и сопроводительных документов на магнитном носителе.

С. Мухомов

ИИ (А.А. Кузнецов)

С. Мухомов

(Ф.С. Туманов)

ИИ (А.Т. Демидов)

С. Мухомов (А.В.)

С. Мухомов (Д.Г. Гусев)

С. Мухомов (А.С. Аксёненко)

С. Мухомов (И.В. Ковалев)

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М. Мироновым
А.А. Кузнецовым
М.Г. Делягиным
Н.В. Новичковым
А.С. Аксёненко
А.В. Терентьевым
Ф.С. Тумусовым
Д.Г. Гусевым

ПРОЕКТ

№ 1147004-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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)

Статья 1

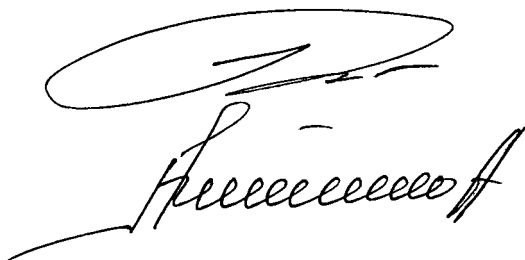
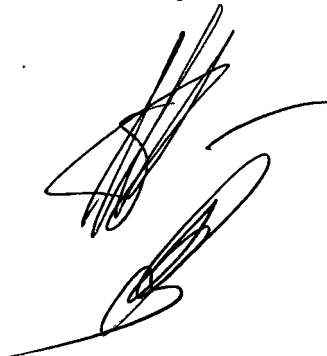
Внести в статью 8 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2011, N 50, ст. 7347; 2016, N 27, ст. 4294; 2017, N 31, ст. 4766; N 48, ст. 7052) изменение, дополнив следующим абзацем:

«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.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «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)»

Проект федерального закона направлен на повышение доступности ипотечного кредитования с учетом социальной значимости жилищных условий для решения демографических проблем.

Ограничение максимальной ставки приведет к удешевлению новых ипотек, что снизит ежемесячные платежи по кредитам и облегчит условия приобретения жилья. Более низкие ставки стимулируют спрос на ипотеку: рост количества выданных кредитов на покупку жилья будет способствовать реализации жилищных программ и улучшению жилищных условий семей

При высокой ключевой ставке банки могут устанавливать маржу существенно выше рыночной. Предельная ставка гарантирует, что доходность банков по ипотеке не будет неоправданно высокой, тем самым отчасти перераспределяя прибыль в пользу заемщиков.

В последние годы ипотечное кредитование в России сталкивается с резким ростом процентных ставок и снижением доступности жилья для граждан. Так, по данным аналитиков, в марте 2025 года средняя ставка составляла 28% годовых, при ключевой ставке в 21%. Растущие ставки по ипотеке приводят к высокой долговой нагрузке семей и массовым отказам со стороны банков. По оценке Объединенного кредитного бюро, число российских заемщиков, взявших ипотеку, превысило 11 млн человек, а общий объем ипотечного портфеля — уже более 23,15 трлн рублей на конец 2025 года. В то же время, по данным Национального бюро кредитных историй банки начали одобрять лишь около 39% ипотечных заявок, т.е. доля отказов превысила 60%. При средних доходах населения и огромной потребности в улучшении жилищных условий это создает серьезную

социальную напряженность: многие семьи вынуждены отказываться от приобретения жилья из-за высоких платежей. Налицо противоречие: при объективной потребности в жилье (дефицит площадей на человека оценивается специализированными институтами на уровне десятков миллионов квадратных метров в ближайшие годы) жилье становится все менее доступным.

Таким образом, наблюдается необходимость государственного регулирования ипотечного рынка с целью повышения его доступности и защиты заемщиков. Установление предельного размера процентной ставки, выше которой кредитный договор не может заключаться, позволит сбалансировать интересы кредиторов и заемщиков, снизить нагрузку на семейный бюджет и предупредить рост закредитованности населения. Учитывая, что высокие процентные ставки во многом обеспечивают сверхприбыль банковского сектора, ограничение максимальной ставки приведет к частичному перераспределению доходов – в пользу граждан и гражданского строительства, без ущерба для бюджетной сферы. Кроме того, повышение прозрачности условий ипотечных договоров позитивно скажется на финансовой стабильности и социальной защищенности населения.

Принятие законопроекта позволит улучшить условия ипотечного кредитования, снизив долговую нагрузку домохозяйств, тем самым уменьшив риск невыплат по кредитам; приведет к улучшению жилищных условий населения; перераспределению доходов банковского сектора: ограничив максимальную ставку, государство предотвратит бесконтрольный рост процентных доходов банков в кредитовании граждан. Таким образом часть банковских прибылей будет направлена на снижение тарифов для заемщиков, что повысит доверие населения к финансовой системе.

Повышение доступности ипотеки при сохранении бюджетной стабильности создаст мультипликативный эффект: с одной стороны, снизится социальная нагрузка на малоимущие семьи, с другой - будет стимулирован рынок жилищного строительства: увеличатся инвестиции в

новостройки, усилится жилищное строительство с опережающим эффектом для экономики.

С. Мух

АА

Горюхи

АА

Киселев

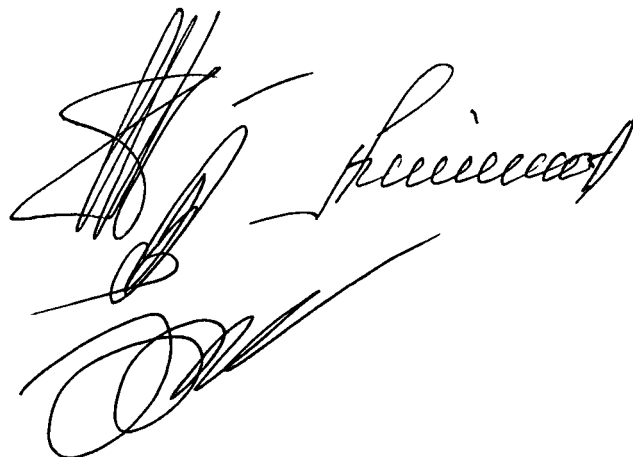
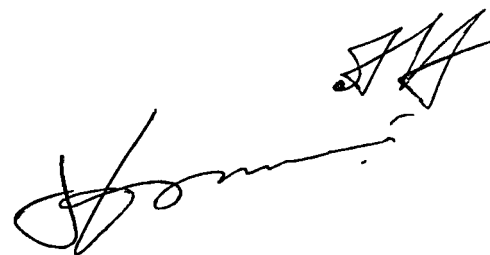
АА

АА

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «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)»

Принятие Федерального закона «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)» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных нормативных правовых актов федерального законодательства.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «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)»

Проект федерального закона «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)» не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

С. Смирнов

С.С.

В.С. Смирнов

[Signature]

[Signature]

[Signature]