



Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

19 августа 2026 г.

№ ДГ-П49-31062

МОСКВА

На № 2.3.3-11/705 от 9 июня 2026 г.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ

**на проект федерального закона № 1234040-8 "О внесении изменения
в статью 7 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)",
внесенный Государственным Советом - Хасэ Республики Адыгея**

В Правительстве Российской Федерации рассмотрен представленный проект федерального закона.

Законопроектом предлагается отменить необходимость получения согласия залогодержателя в случае отчуждения жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, и приобретения жилого помещения, превышающего его по площади, установив таким образом возможность замены залогодателем предмета залога без согласия залогодержателя в указанном случае.

Вместе с тем предлагаемое изменение противоречит положениям статьи 345 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускающей такой возможности исходя из того, что при замене залога залогодержатель должен быть уверен в неухудшении обеспечения его требований.

Большой размер площади приобретаемого жилого помещения сам по себе не означает автоматически его более высокую стоимость и большую ликвидность, которые определяются в совокупности с оценкой иных характеристик недвижимого имущества, в частности места его нахождения и технического состояния.

1404938-Уч-2026 (5.0)



Поскольку стоимость заложенного имущества и возможность удовлетворения требований залогодержателя за счет такого имущества непосредственно влияют на риск неисполнения заемщиком обеспеченных ипотекой обязательств надлежащим образом, предлагаемое законопроектом изменение может привести к нестабильности гражданского оборота и существенному изменению условий ипотечного кредитования (в том числе льготного).

С учетом изложенного Правительство Российской Федерации не поддерживает законопроект.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации



Д.Григоренко

