

**Закон Республики Татарстан от 27 декабря 2004 г. N 69-ЗРТ  
"О государственной поддержке развития жилищного строительства  
в Республике Татарстан"**

**Принят Государственным Советом РТ 9 декабря 2004 года**

Настоящий Закон направлен на реализацию конституционного права граждан на жилище, объединение усилий государственных органов, органов местного самоуправления и организаций всех форм собственности по развитию жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья в Республике Татарстан.

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1.** Предмет правового регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отношения в области государственной поддержки развития жилищного строительства в Республике Татарстан, в том числе возникающие в связи с приобретением, строительством или реконструкцией гражданами индивидуального и многоквартирного жилья и объектов инженерной инфраструктуры, посредством реализации различных жилищных программ как за счет государственных, внебюджетных, так и привлеченных средств.

Настоящий Закон распространяется на органы местного самоуправления, заключившие договора с органами государственной власти Республики Татарстан об участии в реализации мер государственной поддержки развития жилищного строительства в Республике Татарстан.

**Статья 2.** Правовая основа настоящего Закона

Правовую основу настоящего Закона составляют Конституция Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Конституция Республики Татарстан, законы и иные нормативные правовые акты Республики Татарстан.

**Статья 3.** Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия:

**социальная ипотека** - предоставление гражданам жилья в рассрочку в соответствии с основными требованиями, предъявляемыми к государственной поддержке развития жилищного строительства;

**ипотечное жилищное кредитование** - предоставление гражданам целевых займов специализированными ипотечными организациями для приобретения, строительства или реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры под ипотеку, а также кредитов - банками или иными кредитными организациями на основании договоров со специализированными ипотечными организациями;

**основные требования, предъявляемые к государственной поддержке развития жилищного строительства в системе социальной ипотеки**, - определяемые в соответствии с настоящим Законом требования к условиям предоставления жилья в рассрочку, порядку заключения и существенным условиям договоров, регулирующих отношения между участниками системы социальной ипотеки;

**стандарты ипотечного жилищного кредитования** - требования к условиям выдачи ипотечных жилищных кредитов (целевых займов), порядку заключения и существенным условиям договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования;

**норматив общей площади жилых помещений**, предоставляемой на принципах социальной ипотеки, - размер площади жилых помещений, в рамках которой осуществляется государственная поддержка граждан в реализации прав на жилище на принципах социальной ипотеки;

**специализированные организации** - республиканские некоммерческие организации или органы, созданные или уполномоченные Президентом Республики Татарстан в соответствии с настоящим Законом в целях его непосредственной реализации;

**специализированные ипотечные организации** - организации, уполномоченные Кабинетом Министров Республики Татарстан в целях развития ипотечного жилищного кредитования;

**государственный резерв земель Республики Татарстан** - совокупность свободных земельных участков, решение о резервировании которых для государственных нужд Республики Татарстан принято в установленном законодательством порядке и распоряжение которыми осуществляется Кабинетом Министров Республики Татарстан;

**капитализация земельных участков** - получение доли инвестиционной или продажной стоимости жилых домов и (или) иных объектов, приходящейся на земельный участок или за право его застройки;

**объекты инженерной инфраструктуры** - объекты тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, водоотведения (канализации), благоустройства, возводимые (реконструируемые) в процессе жилищного строительства.

#### **Статья 4.** Принципы государственной поддержки развития жилищного строительства

Государственная поддержка развития жилищного строительства в Республике Татарстан осуществляется на основе принципов доступности, обеспечения содействия органов государственной власти и органов местного самоуправления в Республике Татарстан реализации жителями Республики Татарстан конституционного права на жилище, платности, срочности, возвратности, адресности государственной поддержки с учетом доходов граждан, обеспечения защиты прав граждан и инвесторов.

#### **Статья 5.** Субъекты, принимающие участие в развитии жилищного строительства

В реализации настоящего Закона принимают участие:

- 1) органы государственной власти Республики Татарстан;
- 2) органы местного самоуправления;
- 3) граждане, отвечающие основным требованиям, предъявляемым к государственной поддержке развития жилищного строительства;
- 4) специализированные организации;
- 5) специализированные ипотечные организации;
- 6) потребительские жилищные кооперативы, взаимодействующие на договорной основе со специализированными организациями;
- 7) организации всех форм собственности, участвующие в финансировании программ развития жилищного строительства в Республике Татарстан, взаимодействующие на договорной основе со специализированными организациями, специализированными ипотечными организациями;
- 8) иные организации, взаимодействующие на договорной основе со специализированными организациями.

#### **Статья 6.** Источники финансирования развития жилищного строительства

1. Источниками финансирования развития жилищного строительства в Республике Татарстан могут являться:

- 1) средства, полученные от капитализации земельных участков из государственного резерва земель Республики Татарстан;
- 2) средства организаций всех форм собственности на добровольной основе;
- 3) средства институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых, кредитных и иных организаций) и других инвесторов;
- 4) внебюджетные средства;
- 5) средства физических лиц;
- 6) средства бюджета Республики Татарстан и местных бюджетов (по решению соответствующих органов местного самоуправления);
- 7) средства федерального бюджета;
- 8) иные средства.

2. Формирование и использование средств на финансирование развития жилищного строительства, поступающих из источников, установленных частью 1 настоящей статьи, и средств, направленных из других источников на финансирование строительства жилья по программе социальной ипотеки, координируются Президентом Республики Татарстан в соответствии с законодательством.

## **Глава 2. Участие органов государственной власти Республики Татарстан, органов местного самоуправления, специализированных организаций и специализированных ипотечных организаций в развитии жилищного строительства**

**Статья 7.** Полномочия органов государственной власти Республики Татарстан в области развития жилищного строительства

1. Президент Республики Татарстан определяет государственную политику в области государственной поддержки развития жилищного строительства, создает или уполномочивает специализированные организации, определяет порядок и направления их деятельности, осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Законом.

2. Государственный Совет Республики Татарстан осуществляет законодательное регулирование в области государственной поддержки развития жилищного строительства в Республике Татарстан.

3. Кабинет Министров Республики Татарстан:

1) координирует деятельность по разработке, утверждению и реализации программ развития территорий и жилищного строительства в Республике Татарстан, осуществляемых в соответствии с целями, установленными настоящим Законом;

2) ежегодно при составлении проекта бюджета Республики Татарстан на очередной финансовый год предусматривает средства на государственную поддержку развития жилищного строительства в

Республике Татарстан;

3) предоставляет государственные гарантии за счет бюджета Республики Татарстан в порядке и на условиях, определенных бюджетным законодательством;

4) заключает в установленном законодательством порядке договоры с органами местного самоуправления о взаимодействии в области государственной поддержки развития жилищного строительства, договоры о порядке формирования и использования государственного резерва земель Республики Татарстан;

5) вырабатывает механизмы, направленные на привлечение внебюджетных средств в жилищное строительство в Республике Татарстан;

6) осуществляет иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Татарстан.

**Статья 8.** Взаимодействие органов местного самоуправления с органами исполнительной власти Республики Татарстан и специализированными организациями в области развития жилищного строительства

Органы местного самоуправления в соответствии с принятыми ими решениями:

1) совместно со специализированными организациями проводят работу по организации формирования земельных участков и их подготовки к строительству;

2) принимают решения о включении свободных земельных участков в государственный резерв земель Республики Татарстан и заключают соответствующие договоры;

3) разрабатывают планы освоения земельных участков, включенных в состав государственного резерва земель Республики Татарстан, в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий поселений и об их застройке;

4) участвуют в принятии решений по использованию земельных участков из государственного резерва земель Республики Татарстан;

5) осуществляют учет семей и ведут реестр нуждающихся в государственной поддержке в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством, предоставляют реестр в специализированные организации;

6) способствуют созданию объединений граждан в форме потребительских жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

**Статья 9.** Основные направления деятельности специализированных организаций

Специализированные организации в пределах своих полномочий:

1) реализуют на территории городских и сельских населенных пунктов Республики Татарстан программы развития жилищного строительства в Республике Татарстан и в этих целях взаимодействуют с органами местного самоуправления и организациями всех форм собственности, принимающими участие в финансировании развития жилищного строительства;

2) согласовывают разработанные органами местного самоуправления планы освоения земельных участков, включенных в состав государственного резерва земель Республики Татарстан, в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий поселений и об их застройке и предоставляют в установленном порядке в Кабинет Министров Республики Татарстан;

3) осуществляют организацию строительства и финансирование объектов, выступают заказчиками, застройщиками в соответствии с согласованными с органами местного самоуправления планами и утвержденной инвестиционной программой специализированной организации;

4) вносят предложения по повышению эффективности использования земельных участков, включенных в государственный резерв земель Республики Татарстан;

5) согласовывают перечни земельных участков для включения в государственный резерв земель Республики Татарстан;

6) ведут реестр земельных участков, включенных в государственный резерв земель Республики Татарстан;

7) вносят проекты постановлений Кабинета Министров Республики Татарстан об использовании конкретных земельных участков, включенных в государственный резерв земель Республики Татарстан;

8) организуют и проводят мероприятия по капитализации, продаже и покупке земельных участков и прав на заключение договоров долевого участия в строительстве, аренде земельных участков, а также подготовке земельных участков, включенных в государственный резерв земель Республики Татарстан, к строительству жилья и других объектов;

9) осуществляют контроль за надлежащим целевым использованием земельных участков, включенных в государственный резерв земель Республики Татарстан;

10) на основании данных учета, осуществляемого органами местного самоуправления, в соответствии с инвестиционной программой направляют потребителю жилищного кооперативу списки семей, нуждающихся в социальной ипотеке;

- 11) образуют товарищества собственников жилья в строящихся жилых домах;
- 12) осуществляют иные функции, определяемые Президентом Республики Татарстан.

**Статья 10.** Основные направления деятельности специализированных ипотечных организаций  
Специализированные ипотечные организации в пределах своих полномочий:

- 1) принимают участие в реализации на территории городских и сельских населенных пунктов Республики Татарстан республиканских программ развития жилищного строительства в Республике Татарстан во взаимодействии с органами местного самоуправления и организациями всех форм собственности;
- 2) предоставляют целевые займы для приобретения, строительства и реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры в соответствии со стандартами ипотечного жилищного кредитования, на основании заключаемого договора;
- 3) приобретают права требования по ипотечным жилищным кредитам (целевым займам), предоставленным кредитными и иными организациями;
- 4) покупают и продают закладные по ипотечным жилищным кредитам (целевым займам);
- 5) участвуют в разработке проектов нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере ипотечного жилищного кредитования;
- 6) разрабатывают и используют новые формы и методы ипотечного жилищного кредитования, адаптированные к условиям рынка жилья в Республике Татарстан;
- 7) осуществляют функции регионального оператора агентства по ипотечному жилищному кредитованию на основании заключенных договоров;
- 8) инвестируют в строительство (реконструкцию) жилья, предназначенного для реализации заемщикам по ипотечным жилищным кредитам (целевым займам);
- 9) привлекают внебюджетные средства в сферу ипотечного жилищного кредитования;
- 10) участвуют в разработке и реализации республиканских целевых и комплексных программ, направленных на обеспечение жильем граждан.

**Статья 11.** Основные требования, предъявляемые к государственной поддержке развития жилищного строительства в системе социальной ипотеки

1. Основные требования, предъявляемые к государственной поддержке развития жилищного строительства в системе социальной ипотеки, включают в себя принятие соответствующими органами:

- 1) правил и порядка постановления на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки;
- 2) норматива общей площади жилых помещений, предоставляемых на принципах социальной ипотеки;
- 3) требований к занятости и размеру дохода;
- 4) правил и порядка зачета принимаемой в счет оплаты собственности, а также порядка определения ее стоимости;
- 5) периода рассрочки платежей и размеров первоначального взноса;
- 6) размеров и порядка индексации стоимости невыкупленной части площади жилых помещений;
- 7) порядка капитализации земельных участков из государственного резерва земель Республики Татарстан;
- 8) условий и порядка определения источников финансирования развития жилищного строительства, а также перечня жилищно-коммунальных услуг (их доли), используемых при реализации программ развития жилищного строительства;
- 9) градостроительных планов развития территорий городских и сельских населенных пунктов Республики Татарстан.

2. Порядок реализации основных требований, определенных пунктами 1-8 части 1 настоящей статьи, устанавливается Кабинетом Министров Республики Татарстан.

### **Глава 3. Меры государственной поддержки граждан и инвесторов и правовые гарантии в сфере жилищного строительства в Республике Татарстан**

**Статья 12.** Стандарты ипотечного жилищного кредитования

1. Стандарты ипотечного жилищного кредитования должны содержать следующие основные положения:

- 1) размер ипотечного жилищного кредита (целевого займа);
- 2) размер процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (целевому займу) либо порядок ее определения;
- 3) максимальную величину ежемесячного платежа по ипотечному жилищному кредиту (целевому займу) в зависимости от совокупного дохода семьи заемщика;
- 4) минимально допустимую сумму собственных средств заемщика, претендующего на получение

ипотечного жилищного кредита (целевого займа);

5) срок предоставления ипотечного жилищного кредита (целевого займа);

6) порядок погашения ипотечного жилищного кредита (целевого займа), в том числе указание на право заемщика досрочно погасить задолженность по ипотечному жилищному кредиту (целевому займу);

7) требования к объектам недвижимости, принимаемым в залог;

8) порядок и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов (целевых займов) с использованием средств специализированных ипотечных организаций.

2. Условия предоставления ипотечных жилищных кредитов (целевых займов), выдаваемых специализированными ипотечными организациями, устанавливаются указанными организациями в соответствии с законодательством.

### **Статья 13.** Меры государственной поддержки граждан в системе социальной ипотеки

Гражданам в Республике Татарстан в системе социальной ипотеки предоставляются следующие меры государственной поддержки:

1) получение жилья с различным уровнем оплаты первоначального взноса;

2) рассрочка платежей за полученное жилье на период до 28,5 лет;

3) возможность оплаты стоимости жилья собственным трудом и (или) продукцией личного подсобного хозяйства;

4) предоставление невыкупленной части жилья в наем (в том числе в случае невозможности своевременного внесения текущих платежей с возможностью последующего возобновления выкупа жилья);

5) при рождении каждого ребенка семье, реализующей право на жилище в соответствии с настоящим Законом и зарегистрированной в качестве нуждающейся в государственной поддержке в улучшении жилищных условий, предоставляется право на оплату первоначального и текущего взносов за выкупаемое жилье в размерах, установленных законодательством.

### **Статья 14.** Меры финансовой поддержки инвесторов

1. Настоящим Законом инвесторам и инвесторам-застройщикам предоставляется право использовать рассрочку платежей за землю и инженерную инфраструктуру под строительство жилья на основе использования схемы долевого участия по договору со специализированными организациями.

2. Организации, являющиеся участниками реализации программ жилищного строительства, имеют право внесения доли своего участия объектами, не завершенными строительством, а также производственными и офисными площадями на основе соглашений со специализированными и ипотечными организациями.

3. Условия и порядок использования схемы долевого участия специализированных организаций, а также участие организаций путем внесения производственных и материальных ресурсов определяются Кабинетом Министров Республики Татарстан.

## **Глава 4. Переходные и заключительные положения**

### **Статья 15.** Переходные положения

До создания органов местного самоуправления на уровне городов и районов в Республике Татарстан их полномочия по участию в развитии жилищного строительства, предусмотренные настоящим Законом, исполняют администрации городов и районов Республики Татарстан.

### **Статья 16.** Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Президент Республики  
Татарстан

М.Ш.Шаймиев

г.Казань, 27 декабря 2004 года, N 69-ЗРТ