

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЗАКОН
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОБ ИПОТЕЧНОМ ЖИЛИЩНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Принят
Саратовской областной Думой
26 февраля 2003 года

(в ред. Законов Саратовской области
от 29.03.2005 N 22-ЗСО, от 01.08.2005 N 78-ЗСО,
от 28.07.2006 N 81-ЗСО, от 31.10.2006 N 114-ЗСО,
от 25.04.2007 N 61-ЗСО, от 28.11.2007 N 280-ЗСО)

Целью настоящего Закона является регулирование отношений, связанных с функционированием и развитием системы ипотечного жилищного кредитования в Саратовской области, определение форм участия органов государственной власти области в ипотечном жилищном кредитовании, защита жилищных прав граждан.
(в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)

Статья 1. Правовая основа ипотечного жилищного кредитования в Саратовской области

Настоящий Закон основывается на нормах Конституции Российской Федерации, Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", иного федерального законодательства, Устава (Основного Закона) Саратовской области и законодательства области.

Статья 2. Термины и определения

Для целей настоящего Закона используются следующие термины и определения:

программа - разрабатываемая и реализуемая Правительством области целевая программа, целью которой является создание на всей территории области эффективно работающей системы ипотечного жилищного кредитования как системы улучшения жилищных условий населения за счет собственных средств граждан, целевых адресных субсидий и долгосрочных ипотечных займов (кредитов);

(в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)

координатор - орган государственной власти области, осуществляющий координацию и взаимодействие участников программы;

региональный оператор ипотечного жилищного кредитования - специализированная организация в форме открытого акционерного общества, создаваемая с привлечением государственной собственности области для привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в жилищную сферу;

кредиторы - банки (кредитные организации), кредитные потребительские кооперативы граждан и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном федеральным законодательством порядке ипотечные займы (кредиты);

абзац исключен. - Закон Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО.

заемщики - граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории Саратовской области и получившие в установленном порядке ипотечный заем (кредит);
(абзац введен Законом Саратовской области от 01.08.2005 N 78-ЗСО)

компенсация - средства областного бюджета, предоставляемые заемщику в форме субсидий для возмещения ему части расходов по оплате процентов ипотечного займа (кредита) на приобретение (строительство) жилых помещений. К ипотечным займам (кредитам) на приобретение (строительство) жилых помещений для целей предоставления компенсации относятся целевые займы (кредиты) на приобретение (строительство) жилых помещений, в том

числе направленные на приобретение пая в жилищном, жилищно-строительном, жилищном накопительном кооперативах, а также на приобретение (строительство) жилых помещений другими предусмотренными федеральным законодательством способами.
(в ред. Законов Саратовской области от 25.04.2007 N 61-ЗСО, от 28.11.2007 N 280-ЗСО)

Статья 3. Порядок создания, функционирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования

Порядок создания, функционирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования, определение координатора устанавливается Правительством области в соответствии с федеральным законодательством и законодательством области.

Статья 4. Формы участия органов государственной власти области в ипотечном жилищном кредитовании

Органы государственной власти области участвуют в ипотечном жилищном кредитовании в следующих формах:

- а) организация разработки, утверждение и реализация программы;
- б) финансирование программы путем определения в областном бюджете на очередной финансовый год средств на развитие системы ипотечного жилищного кредитования;
- в) создание регионального оператора ипотечного жилищного кредитования;
- г) создание маневренного фонда специализированного государственного жилищного фонда области;
(п. "г" в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)
- д) предоставление субсидий на строительство (приобретение) жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;
д.1) предоставление заемщикам компенсации в соответствии с настоящим Законом;
(п. "д.1" введен Законом Саратовской области от 01.08.2005 N 78-ЗСО)
- е) иных формах в пределах своей компетенции.

Статья 5. Источники финансирования при выдаче ипотечных займов (кредитов)

Ипотечное жилищное кредитование может осуществляться из следующих источников:

- а) кредитные ресурсы банков;
- б) средства юридических лиц;
- в) иных источников, предусмотренных законодательством.

Статья 6. Направления расходования средств областного бюджета при ипотечном жилищном кредитовании

(в ред. Закона Саратовской области от 01.08.2005 N 78-ЗСО)

Направлениями расходования бюджетных средств, выделяемых на развитие системы ипотечного жилищного кредитования, являются:

- инвестирование в строительство жилья с последующей его продажей жителям области на условиях ипотечных займов (кредитов);
- предоставление государственных гарантий области по ценным бумагам участникам системы ипотечного жилищного кредитования в установленном порядке;
- целевые адресные субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений с помощью ипотечного займа (кредита) жителям области, признанным в порядке, установленном законодательством, нуждающимися в жилых помещениях;
- предоставление заемщикам компенсации в соответствии с настоящим Законом;
- создание маневренного фонда специализированного государственного жилищного фонда области;
- участие в создании регионального оператора ипотечного жилищного кредитования;
- мониторинг и информационное обеспечение развития системы ипотечного жилищного кредитования;
- иные направления, определяемые при принятии закона области об областном бюджете на очередной финансовый год.

Статья 7. Условия рефинансирования кредитных ресурсов системы ипотечного жилищного кредитования и инвестирования в строительство жилья за счет средств областного бюджета

1. Средства областного бюджета, направляемые на рефинансирование кредитных ресурсов системы ипотечного жилищного кредитования и инвестирование в строительство жилья с последующей его продажей жителям области на условиях ипотечных займов (кредитов), выделяются на основе срочности, платности и возвратности.

2. При продаже жилья, строительство которого финансировалось из областного бюджета, условия предоставления ипотечных займов (кредитов) должны удовлетворять федеральным стандартам ипотечного жилищного кредитования.

Статья 7.1. Условия предоставления компенсации

(введена Законом Саратовской области от 01.08.2005 N 78-ЗСО)

1. Заемщики имеют право на получение компенсации, если заемщик и члены его семьи до получения ипотечного займа (кредита):

не являлись нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений;

являлись нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений и были обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не выше 14 квадратных метров;

проживали в коммунальных квартирах;

проживали в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

являлись нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имелся больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имели иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

(часть первая в ред. Закона Саратовской области от 31.10.2006 N 114-ЗСО)

2. Расчет компенсации производится с учетом следующих показателей:

стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемого (строящегося) жилого помещения, но не выше размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой по области соответствующим федеральным органом исполнительной власти для расчета безвозмездных субсидий на приобретение жилого помещения;

площадь приобретаемого (строящегося) жилого помещения, но не выше нормы предоставления площади жилого помещения из государственного жилищного фонда области с учетом корректирующего коэффициента 1,3.

3. Компенсация предоставляется в размере 50 процентов от фактически произведенных расходов на погашение процентов по ипотечному займу (кредиту), но не выше 3/4 ставки рефинансирования (учетной ставки) Банка России, действующей на момент заключения договора займа (кредита).

4. Порядок предоставления компенсации заемщикам устанавливается Правительством области.

5. Финансирование расходов на компенсацию осуществляется в пределах средств, ежегодно предусматриваемых законом области об областном бюджете на очередной финансовый год.

6. Особенности предоставления компенсации заемщикам, члены семей которых имеют право на дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, установлены статьей 7.2 настоящего Закона.

(часть шестая введена Законом Саратовской области от 25.04.2007 N 61-ЗСО)

Статья 7.2. Особенности предоставления компенсации заемщикам, члены семей которых имеют право на дополнительные меры государственной поддержки семей имеющих детей

(введена Законом Саратовской области от 25.04.2007 N 61-ЗСО)

1. Заемщики имеют право на получение компенсации независимо от их жилищных условий, если они или члены их семей получили в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" государственный сертификат на материнский (семейный) капитал.

2. Расчет компенсации производится с учетом следующих показателей:
стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемого (строящегося) жилого помещения, но не выше размера средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой по области соответствующим федеральным органом исполнительной власти для расчета безвозмездных субсидий на приобретение жилого помещения;

площадь приобретаемого (строящегося) жилого помещения, но не выше нормы предоставления площади жилого помещения из государственного жилищного фонда области с учетом корректирующего коэффициента 1,5.

3. Компенсация предоставляется в размере 70 процентов от фактически произведенных расходов на погашение процентов по ипотечному займу (кредиту), но не выше ставки рефинансирования (учетной ставки) Банка России, действующей на дату заключения договора займа (кредита).

4. Заемщики, указанные в части 1 настоящей статьи, ранее получившие право на компенсацию в соответствии со статьей 7.1 настоящего Закона, имеют право на изменение условий получения компенсации в соответствии с настоящей статьей.

5. Порядок предоставления компенсации заемщикам устанавливается Правительством области.

6. Финансирование расходов на компенсацию осуществляется в пределах средств, ежегодно предусматриваемых законом области об областном бюджете на очередной финансовый год.

Статья 8. Защита жилищных прав граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения

(в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)

В соответствии с федеральным законодательством гражданам, утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными, предоставляются жилые помещения маневренного фонда специализированного государственного жилищного фонда области для временного проживания.

Статья 9. Предоставление налоговых льгот
(в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)

Льготы по региональным налогам и сборам предоставляются участникам программы в соответствии с Законом области "О предоставлении налоговых льгот на территории Саратовской области".

(в ред. Закона Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО)

Часть вторая исключена. - Закон Саратовской области от 29.03.2005 N 22-ЗСО.

Статья 10. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 31 марта 2003 года.

Губернатор
Саратовской области
Д.Ф.АЯЦКОВ

г. Саратов
5 марта 2003 года

N 14-3CO
