

Закон РТ от 27 декабря 2004 г. N 69-ЗРТ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

13 июля 2005 г., 20 мая 2008 г., 5 июля 2013 г., 30 июня 2014 г., 28 марта 2015 г., 14 мая 2018 г., 6 апреля 2023 г.

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.

Информация об изменениях: Статья 3 изменена с 7 апреля 2023 г. - [Закон Республики Татарстан от 6 апреля 2023 г. N 24-ЗРТ](#)

См. предыдущую редакцию

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 Главой (Раисом) 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;

Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 26 мая 2018 г. - [Закон Республики Татарстан от 14 мая 2018 г. N 31-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) граждане, включенные в сводный реестр специализированной организации, а также граждане, заключающие трудовые договоры с юридическими лицами, взаимодействующими на договорной основе со специализированной организацией;

4) специализированные организации;

5) специализированные ипотечные организации;

6) потребительские жилищные кооперативы, взаимодействующие на договорной основе со специализированными организациями;

Информация об изменениях: [Законом РТ от 28 марта 2015 г. N 17-ЗРТ](#) в пункт 7 статьи 5 настоящего Закона внесены изменения, [вступающие в силу](#) через 10 дней после дня [официального опубликования](#) названного Закона

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

7) организации всех форм собственности, участвующие в финансировании программ развития жилищного строительства в Республике Татарстан (далее - организации всех форм собственности), 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.

Информация об изменениях: Часть 2 изменена с 7 апреля 2023 г. - [Закон Республики Татарстан от 6 апреля 2023 г. N 24-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 Главой (Раисом) Республики Татарстан в соответствии с законодательством.

Информация об изменениях: Статья 6.1 изменена с 26 мая 2018 г. - [Закон Республики Татарстан от 14 мая 2018 г. N 31-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 6.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства

1. Для осуществления на территории Республики Татарстан жилищного строительства земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены однократно бесплатно в собственность граждан, участвующих в социальной ипотеке, реализуемой в рамках настоящего Закона, из числа зарегистрированных по месту постоянного проживания в сельских поселениях молодых специалистов, работников бюджетной сферы и сельскохозяйственной отрасли для осуществления индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в случае, если они заключили договоры, предусматривающие инвестиции, со специализированной организацией, осуществляющей деятельность в соответствии с основными направлениями, предусмотренными [статьей 9](#) настоящего Закона.

2. В целях обеспечения жилыми помещениями категорий граждан, указанных в [пункте 3 статьи 5](#) настоящего Закона, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование специализированным организациям - республиканским некоммерческим организациям в соответствии со [статьей 39.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. [Перечень](#) документов, необходимых для принятия решения о бесплатном предоставлении гражданам, участвующим в социальной ипотеке, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в рамках настоящего Закона, определяется Кабинетом Министров Республики Татарстан.

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

Информация об изменениях: Часть 1 изменена с 7 апреля 2023 г. - [Закон Республики Татарстан от 6 апреля 2023 г. N 24-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Глава (Раис) 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.

Информация об изменениях: [Законом РТ от 28 марта 2015 г. N 17-ЗРТ](#) настоящий Закон дополнен статьей 8.1, [вступающей в силу](#) через 10 дней после дня [официального опубликования](#) названного Закона

Статья 8.1. Взаимодействие организаций всех форм собственности со специализированными организациями

Организации всех форм собственности в соответствии с принятыми ими решениями осуществляют учет и ведут реестр семей своих работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, предоставляют реестр в специализированные организации.

Информация об изменениях: [Законом РТ от 20 мая 2008 г. N 21-ЗРТ](#) в статью 9 настоящего Закона внесены изменения, [вступающие в силу](#) через 10 дней после [официального опубликования](#) названного Закона

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

Статья 9. Основные направления деятельности специализированных организаций

Специализированные организации в пределах своих полномочий:

Информация об изменениях: [Законом РТ от 28 марта 2015 г. N 17-ЗРТ](#) в пункт 1 статьи 9 настоящего Закона внесены изменения, [вступающие в силу](#) через 10 дней после дня [официального опубликования](#) названного Закона

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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;

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;

Информация об изменениях: Пункт 9 изменен с 26 мая 2018 г. - [Закон Республики Татарстан от 14 мая 2018 г. N 31-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9) организуют и проводят мероприятия по оформлению прав специализированной организации на земельные участки, предоставленные им в рамках настоящего Закона для осуществления жилищного строительства;

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

Информация об изменениях: Пункт 11 изменен с 26 мая 2018 г. - [Закон Республики Татарстан от 14 мая 2018 г. N 31-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

11) на основании данных учета, осуществляемого органами местного самоуправления, организациями всех форм собственности, в соответствии с инвестиционной программой специализированной организации направляют потребителю жилищному кооперативу списки семей, нуждающихся в социальной ипотеке;

Информация об изменениях: Статья 9 дополнена пунктом 11.1 с 26 мая 2018 г. - [Закон Республики Татарстан от 14 мая 2018 г. N 31-ЗРТ](#)

11.1) формируют и ведут сводный реестр граждан, нуждающихся в государственной поддержке в улучшении жилищных условий, на основании данных учета, осуществляемого государственными органами, органами местного самоуправления, организациями всех форм собственности, в соответствии с инвестиционной программой специализированной организации;

12) образуют товарищества собственников жилья в строящихся жилых домах;

Информация об изменениях: Пункт 13 изменен с 7 апреля 2023 г. - [Закон Республики Татарстан от 6 апреля 2023 г. N 24-ЗРТ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

13) осуществляют иные функции, определяемые Главой (Раисом) 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 постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки;

ГАРАНТ: См. [Правила и порядок](#) постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан, утв. постановлением КМ РТ от 15 апреля 2005 г. N 190

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;

ГАРАНТ: См. [Порядок](#) зачета стоимости находящихся в собственности граждан жилых помещений при приобретении ими нового жилья по социальной ипотеке Республики Татарстан, утв. постановлением КМ РТ от 15 апреля 2005 г. N 189

5) периода рассрочки платежей и размеров первоначального взноса;

ГАРАНТ: См. [постановление](#) КМ РТ от 2 августа 2007 г. N 366 "О дальнейших мерах по реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 г. N 69-ЗРТ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан" и совершенствованию порядка предоставления жилья в рамках республиканской государственной поддержки"

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.

ГАРАНТ: См. [постановление](#) КМ РТ от 24 мая 2005 г. N 228 "О порядке строительства и предоставления жилья по социальной ипотеке для граждан, проживающих на территории сельских населенных пунктов 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.

Информация об изменениях: [Законом РТ от 20 мая 2008 г. N 15-ЗРТ в статью 13 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу через 10 дней после дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)
[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

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, а также при усыновлении (удочерении) 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. Утратила силу.

Информация об изменениях: [См. текст \[статьи 14\]\(#\)](#)

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