

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКОН
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ (ЗАИМСТВОВАНИЯ) В ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят
Постановлением
ЗС Омской области
от 19 декабря 2002 г. N 264

(в ред. Законов Омской области
от 05.10.2004 N 551-ОЗ, от 28.12.2005 N 710-ОЗ,
от 21.12.2006 N 831-ОЗ, от 04.07.2008 N 1060-ОЗ)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между участниками ипотечного жилищного кредитования (заимствования) при реализации установленных форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования).
(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

Под ипотечным жилищным кредитованием (заимствованием) в настоящем Законе понимается предоставление кредитными организациями или уполномоченными организациями гражданам Российской Федерации, проживающим на территории Омской области (далее - граждане), кредитов (займов) для оплаты строительства (реконструкции, достройки) или приобретения жилья под залог (ипотеку) данного жилья в качестве обеспечения обязательства по возврату кредита (займа).
(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

Под государственной поддержкой ипотечного жилищного кредитования (заимствования) в настоящем Законе понимается система мер правового, финансового и организационного характера, осуществляемых органами государственной власти Омской области, направленных на оказание помощи гражданам, желающим приобрести, построить жилье или улучшить свои жилищные условия иным образом.

Статья 2. Задачи государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования (заимствования) направлена на решение следующих задач:

- 1) создание условий для эффективного развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования (заимствования) как рыночного механизма обеспечения граждан доступным по стоимости жильем;
- 2) обеспечение условий для привлечения долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов, в том числе сбережений граждан на рынок ипотечных жилищных кредитов;
- 3) обеспечение развития строительного комплекса.

Статья 3. Участники ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Участниками ипотечного жилищного кредитования (заимствования), на которых распространяется государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования (заимствования), являются:

заемщики - граждане, заключившие кредитные договоры или договоры займа с кредитными или уполномоченными организациями, по условиям которых полученные в виде кредита (займа) средства используются для финансирования строительства (реконструкции, достройки) или приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства;
(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

кредиторы - кредитные организации, предоставляющие заемщикам в установленном федеральным и областным законодательством порядке ипотечные жилищные кредиты;

инвесторы - юридические и физические лица, участвующие непосредственно или через иные организации в финансировании ипотечного жилищного кредитования (заимствования) путем приобретения закладных, выпущенных в удостоверение прав по ипотечным жилищным кредитам (займам), и другими способами в соответствии с федеральным законодательством; (в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

уполномоченные организации - государственные учреждения Омской области и иные юридические лица, осуществляющие предоставление займов для оплаты строительства (реконструкции, достройки) или приобретения жилья под залог (ипотеку) данного жилья в качестве обеспечения обязательства по возврату займа, выполняющие функции по реализации настоящего Закона;

(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

иные субъекты, привлекаемые уполномоченными организациями на основании договоров для реализации отдельных форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), установленных настоящим Законом.

Статья 4. Формы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

1. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования (заимствования) осуществляется в формах:

1) финансирования из областного бюджета уполномоченных организаций при строительстве нового жилья с целью последующей передачи жилых помещений гражданам на условиях оплаты последними не менее 20 процентов стоимости жилья и не менее 10 процентов стоимости жилья для отдельных категорий граждан, определяемых Губернатором Омской области, за счет собственных средств и оплаты оставшейся части стоимости за счет ипотечных жилищных кредитов (займов), предоставляемых кредитными организациями (уполномоченными организациями) за счет собственных средств либо за счет средств инвесторов; (в ред. Законов Омской области от 28.12.2005 N 710-ОЗ, от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

2) финансирования из областного бюджета уполномоченных организаций при предоставлении ипотечных жилищных кредитов (займов) гражданам на приобретение готового жилья либо достройку (реконструкцию) жилья. (в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

2. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования (заимствования) может осуществляться также в формах:

1) финансирования из областного бюджета строительства жилья для отдельных категорий граждан, работающих в организациях бюджетной сферы и признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством;

2) предоставления налоговых льгот участникам ипотечного жилищного кредитования (заимствования) в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

3) инвестиций в уставные (складочные) капиталы организаций - участников ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

4) предоставления государственных гарантий Омской области в соответствии с федеральным и областным законодательством;

(в ред. Закона Омской области от 04.07.2008 N 1060-ОЗ)

5) приобретения в собственность Омской области ценных бумаг и имущественных прав участников ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

6) в иных формах в соответствии с законодательством.

3. Средства на реализацию государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования) ежегодно предусматриваются в областном бюджете на очередной финансовый год.

Статья 5. Полномочия Губернатора Омской области в сфере государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Губернатор Омской области в сфере государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования):

1) определяет порядок реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

2) обеспечивает реализацию государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

3) определяет уполномоченные организации, обеспечивающие реализацию государственной политики Омской области в сфере государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), и распределяет между ними соответствующие функции;

4) осуществляет иные полномочия в соответствии с областным законом.

Статья 6. Стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

1. Под стандартами ипотечного жилищного кредитования (заимствования) в настоящем Законе понимаются условия предоставления ипотечного жилищного кредита (займа), при соблюдении которых участникам ипотечного жилищного кредитования (заимствования) может быть оказана государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования (заимствования) в формах, предусмотренных настоящим Законом.

(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

2. Соблюдение стандартов ипотечного жилищного кредитования (заимствования) является необходимым условием осуществления государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), если иное не предусмотрено областным законодательством.

3. Систему стандартов ипотечного жилищного кредитования (заимствования) составляют:

1) основные стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

2) дополнительные стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования).

Основные стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования) определяются настоящим Законом.

Дополнительные стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования) определяются Губернатором Омской области.

Статья 7. Основные стандарты ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Основными стандартами ипотечного жилищного кредитования (заимствования) являются:

1) целевой характер ипотечного жилищного кредита (займа), предусматривающий направление его средств на строительство (реконструкцию, достройку) и приобретение жилья на территории Омской области;

(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

2) величина процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию (заимствованию) не может быть выше учетной ставки Центрального банка Российской Федерации на момент заключения договора. Конкретная величина процентной ставки устанавливается Губернатором Омской области;

3) соотношение суммы ипотечного жилищного кредита (займа) и средней рыночной стоимости жилья, приобретаемого за счет средств этого кредита (займа), при котором сумма ипотечного жилищного кредита (займа) составляет не более 90 процентов от средней рыночной стоимости жилья;

(в ред. Законов Омской области от 28.12.2005 N 710-ОЗ, от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

4) оплата заемщиком не менее 10 процентов стоимости жилья за счет собственных средств при новом строительстве или приобретении готового жилья либо готовность индивидуального жилого дома гражданина в размере не менее 10 процентов при достройке;

(в ред. Закона Омской области от 28.12.2005 N 710-ОЗ)

5) наличие у заемщика постоянного и достаточного для возврата ипотечного жилищного кредита (займа) источника дохода, подтвержденного документально. Сумма, ежемесячно уплачиваемая гражданином для возврата ипотечного жилищного кредита и процентов по нему либо для возврата займа, не должна превышать определяемой Губернатором Омской области доли совокупного среднего (за последние 12 месяцев) ежемесячного дохода гражданина и членов его семьи. При этом сумма доходов, ежемесячно остающаяся в распоряжении гражданина, не должна быть ниже прожиточного минимума, определяемого в порядке, установленном федеральным законодательством, в расчете на каждого члена семьи;

(п. 5 в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

6) срок ипотечного жилищного кредита (займа) - до 15 лет в зависимости от платежеспособности заемщика;

(в ред. Законов Омской области от 05.10.2004 N 551-ОЗ, от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

7) право заемщика досрочно погасить задолженность как одно из условий договора на предоставление ипотечного жилищного кредита (займа);

(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

8) начисление процентов за период фактического пользования ипотечным жилищным кредитом.

Статья 8. Конкретизация условий государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Конкретизация основных стандартов и порядка государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), установленных настоящим Законом, а также дополнительные стандарты определяются Губернатором Омской области.

Уполномоченные организации вправе заключать между собой, а также с заемщиками, кредиторами, инвесторами и участниками строительной деятельности договоры в соответствии с установленными условиями и порядком предоставления государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования).

Статья 9. Организация государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

Организация работы по реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования) осуществляется уполномоченными организациями, которые в соответствии с настоящим Законом, правовыми актами Губернатора Омской области выполняют следующие функции:

1) рассматривают заявления и другие документы иных участников ипотечного жилищного кредитования (заимствования) о предоставлении государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), принимают по ним решения или вносят соответствующие рекомендации в уполномоченные органы исполнительной власти Омской области, органы местного самоуправления Омской области;

2) определяют перечень документов, представляемых иными участниками ипотечного жилищного кредитования (заимствования) для приобретения права на получение государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), и порядок их рассмотрения;

3) проводят конкурсы среди организаций на право участия в реализации отдельных форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования) в соответствии с настоящим Законом;

4) осуществляют финансирование ипотечного жилищного кредитования (заимствования), в том числе рефинансирование кредиторов, направляют денежные средства на финансирование строительства (реконструкции, достройки) и приобретения жилья;

5) обеспечивают целевое использование средств, направляемых на финансирование ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

6) контролируют соблюдение иными участниками ипотечного жилищного кредитования (заимствования), получающими государственную поддержку, стандартов ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

7) приобретают жилье, а также права требования приобретения в собственность жилья, строящегося (построенного) с использованием средств ипотечных жилищных кредитов (займов), передают указанные жилье и права требования гражданам, участвующим в ипотечном жилищном кредитовании (заимствовании);

(в ред. Закона Омской области от 21.12.2006 N 831-ОЗ)

8) заключают с иными участниками ипотечного жилищного кредитования (заимствования) договоры при реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

9) разрабатывают и вносят на рассмотрение Губернатору Омской области предложения о развитии и совершенствовании механизмов реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования), разрабатывают проекты соответствующих правовых актов;

10) взаимодействуют с органами исполнительной власти Омской области, органами местного самоуправления Омской области по вопросам реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования);

11) осуществляют иные функции в соответствии с областным законодательством.

Статья 10. Участие кредитных, страховых организаций, оценщиков и иных субъектов при реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования)

При реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования (заимствования) уполномоченными организациями на основании договоров могут привлекаться кредитные и страховые организации, оценщики, риэлторские фирмы и иные субъекты.

Если иное не установлено областным законодательством, указанные субъекты привлекаются к реализации форм государственной поддержки ипотечного жилищного

кредитования (заимствования) на конкурсной основе в соответствии с федеральным и областным законодательством.

Статья 11. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Омской области
Л.К.ПОЛЕЖАЕВ

г. Омск
27 декабря 2002 года
N 417-ОЗ
