

У К А З

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О выпуске и обращении жилищных сертификатов

В целях расширения использования средств населения и иных внебюджетных источников финансирования в жилищной сфере и защиты их от инфляции п о с т а н о в л я ю:

1. Установить, что юридические лица, имеющие права заказчика при проведении строительства жилых домов, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилищное строительство, имеют право привлекать финансовые средства граждан Российской Федерации с использованием жилищных сертификатов.

2. Утвердить прилагаемое Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов.

3. Правительству Российской Федерации до 1 августа 1994 г. внести в Государственную Думу Федерального Собрания законопроект о порядке налогообложения операций с жилищными сертификатами.

4. Министерству финансов Российской Федерации, Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства в двухмесячный срок разработать и утвердить Инструкцию о порядке выпуска и обращения жилищных сертификатов, а также их погашения, в том числе путем предоставления жилья их владельцам.

5. Настоящий Указ вступает в силу с момента его опубликования.

Президент Российской Федерации

Б. Ельцин

Москва, Кремль
10 июня 1994 г.
N 1182

УТВЕРЖДЕНО
Указом Президента
Российской Федерации
от 10 июня 1994 г. N 1182

П О Л О Ж Е Н И Е

о выпуске и обращении жилищных сертификатов

I. Общие положения

1. Настоящее Положение регулирует порядок выпуска и обращения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации и реализации прав их собственников.

2. Жилищные сертификаты – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на:

приобретение собственником квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением и условиями эмиссии;

получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается при его выпуске и остается неизменной в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

Выпуск и обращение жилищных сертификатов осуществляется в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации правилами выпуска и обращения ценных бумаг с учетом требований настоящего Положения.

3. Жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

Номинал жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал жилищного сертификата, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен менее 0,1 кв. метра.

4. В качестве эмитентов жилищных сертификатов могут выступать юридические лица, зарегистрированные на территории Российской Федерации, имеющие права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридические лица, которым в установленном порядке переданы все указанные права.

Эмитентами жилищных сертификатов не могут выступать банки, кредитные учреждения, товарные и фондовые биржи.

Эмитент жилищных сертификатов несет от своего имени обязательства по ним перед собственниками жилищных сертификатов.

5. Объем эмиссии жилищных сертификатов (выраженный в единицах общей жилой площади) не может превышать размера общей площади строящегося эмитентом жилья, являющегося объектом привлечения средств.

6. Жилищный сертификат должен иметь определенный срок действия.

7. Жилищный сертификат должен содержать следующие обязательные реквизиты:

а) наименование "жилищный сертификат";

б) дату и номер государственной регистрации выпуска жилищных

сертификатов;

в) срок действия жилищного сертификата;

г) дату приобретения жилищного сертификата первым собственником;

д) размер общей площади жилья, оплаченной при приобретении одного жилищного сертификата;

е) общий объем эмиссии жилищных сертификатов данной серии;

ж) цену приобретения жилищного сертификата первым собственником;

з) схему индексации номинальной стоимости жилищного сертификата при его выкупе эмитентом относительно цены приобретения жилищного сертификата первым собственником;

и) предварительные условия договора купли-продажи квартиры, который обязуется заключить эмитент с собственником определенного количества жилищных сертификатов, дающего право на приобретение квартиры, с установленными характеристиками;

к) порядок согласования дополнительных и окончательных условий будущего договора купли-продажи квартиры, которые заранее не определяются в жилищном сертификате, в том числе указание на срок, в течение которого эмитент должен давать ответ на разногласия по условиям договора, в случае возникновения этих разногласий;

л) условия, дающие право владельцу сертификата заключить договор на покупку квартиры, в том числе:

дату, раньше которой жилищный сертификат не может быть предъявлен эмитенту владельцем с требованием о заключении договора;

минимальное количество сертификатов, дающее право требовать заключения договора купли-продажи квартиры и порядок ее оплаты;

срок исполнения эмитентом жилищного сертификата обязанности по передаче квартиры собственнику жилищных сертификатов;

м) полное наименование эмитента, его подпись и печать;

н) полное наименование (имя) собственника жилищного сертификата;

о) полное наименование банка (банков), контролирующего целевое использование привлеченных средств.

Отсутствие какого-либо реквизита делает жилищный сертификат недействительным.

II. Порядок реализации прав владельцев жилищных сертификатов

8. Собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30 процентам общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-продажи на приобретение при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры.

9. Эмитент обязан при предоставлении ему жилищных сертификатов их собственником:

заключить договор купли-продажи квартиры с собственником, представившим необходимое в соответствии с пунктом 8 настоящего Положения количество жилищных сертификатов и требование о

заключении договора;

погасить жилищный сертификат по номинальной стоимости, рассчитанной в соответствии со схемой индексации номинальной стоимости жилищного сертификата, в течение 7 банковских дней с момента обращения собственника жилищных сертификатов, имеющего жилищных сертификатов меньшее количество, чем предусмотрено пунктом 8 настоящего Положения, а собственника жилищных сертификатов, имеющего любое количество их, – с требованием об их погашении.

В случае если погашение жилищных сертификатов не может осуществить непосредственно эмитент, то погашение на тех же условиях в установленном договором купли-продажи порядке обязан произвести гарант.

10. Жилищные сертификаты могут обмениваться на жилищные сертификаты новой серии, если таковые выпущены.

11. При обмене жилищных сертификатов на жилищные сертификаты новых серий не допускаются изменения их соответствия оплаченной общей площади жилья определенного типа и местоположения и взимание эмитентом дополнительных сборов с владельцев жилищных сертификатов.

12. Эмитент обязан иметь договор, по которому поручитель (гарант) обязуется выплатить собственнику сертификата денежные средства в случае неисполнения эмитентом своих обязательств на условиях пункта 9 настоящего Положения.

Поручителем (гарантом) может выступать банк, страховая компания.

13. Споры об условиях договора купли-продажи квартиры и ином исполнении обязательств, предусмотренных жилищным сертификатом, рассматриваются в суде или арбитражном суде в соответствии с установленной подсудностью.

III. Регистрация выпуска жилищных сертификатов

14. К выпуску и обращению на территории Российской Федерации допускаются жилищные сертификаты, проспект эмиссии которых прошел государственную регистрацию в Министерстве финансов Российской Федерации или его органах на местах и выпуски получили в установленном порядке государственный регистрационный номер.

Выпуск жилищных сертификатов в нарушение пункта 14 настоящего Положения является незаконным и недействительным.

15. Для регистрации проспекта эмиссии жилищных сертификатов эмитент обязан представить документы, подтверждающие права эмитента как заказчика на проведение жилищных строительных работ, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство, и проектную документацию на жилье, а также договор с поручителем (гарантом).

16. Орган, осуществляющий регистрацию выпуска жилищных сертификатов, отказывает в ней в случае отсутствия какого-либо из документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения, наличия в документах, представляемых на регистрацию, недостоверной информации или противоречий их требованиям действующего законодательства и

настоящего Положения.

IV. Обращение жилищных сертификатов

17. Сделки с жилищными сертификатами, в том числе договоры купли-продажи, должны совершаться в простой письменной форме.

18. Передача жилищных сертификатов осуществляется в соответствии с законодательством о ценных бумагах.

19. Запрещается вносить и принимать жилищные сертификаты в качестве вноса в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ.

20. Эмитент жилищных сертификатов обязан вести реестр собственников жилищных сертификатов. Ведение реестра может быть поручено специализированной организации.
