



Постановление Федеральной комиссии по ценным бумагам и
фондовому рынку
от 12 мая 1995 г. № 2

**О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных
сертификатов на территории Российской Федерации**

(с изменениями от 30 июня 1997 г.)

В соответствии с Положением о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утвержденным [Указом](#) Президента Российской Федерации от 10 июля 1994 года № 1182, Указом Президента Российской Федерации от 4 ноября 1994 года № 2063 "О мерах по государственному регулированию рынка ценных бумаг в Российской Федерации" и на основе подготовленных Министерством финансов Российской Федерации и Министерством строительства Российской Федерации предложений утвердить инструкцию "О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации" с [Приложениями 1 и 2](#).

Председатель Федеральной комиссии по ценным
бумагам и фондовому рынку при
Правительстве Российской Федерации
Чубайс

А.

Инструкция о порядке выпуска, обращения и погашения
жилищных сертификатов на территории Российской Федерации

(с изменениями от 30 июня 1997 г.)

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 в пункт 1 настоящей инструкции внесены изменения

1. В настоящей Инструкции используются следующие понятия:

а) **жилищные сертификаты** - любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также индексруемую номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определяемых в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет



средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств.

Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме.

Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в три месяца.

Жилищные сертификаты не дают права голоса на общем собрании акционеров эмитента, права на долю в доходах или общей сумме активов эмитента (за исключением случая его несостоятельности (банкротства));

б) эмитент жилищных сертификатов - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее на правах собственности, аренды или иных законных оснований отведенный (приобретенный) в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство (реконструкцию) и проектную документацию на строительство (реконструкцию) жилья, являющегося объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все вышеуказанные права, осуществляющее выпуск жилищных сертификатов и несущее обязательства по ним перед их владельцами;

в) инвестор - гражданин или юридическое лицо, приобретающее в собственность жилищные сертификаты;

г) держатель реестра собственников жилищных сертификатов - эмитент жилищных сертификатов или специализированный регистратор, осуществляющий ведение реестра собственников жилищных сертификатов по поручению эмитента;

д) владелец жилищного сертификата - гражданин или юридическое лицо, которому жилищный сертификат принадлежит на праве собственности или ином вещном праве;



е) **гарант выпуска жилищных сертификатов** - банк, иное кредитное учреждение, страховая компания;

ж) **поручитель выпуска жилищных сертификатов** - банк, иное кредитное учреждение, страховая компания, иное юридическое лицо, имеющее лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг, заключившие с эмитентом договор поручительства в соответствии со статьями 361 - 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поручитель (гарант) должен иметь собственный капитал, не менее чем в пять раз превосходящий размер гарантируемой им части выпуска жилищных сертификатов.

Поручителем выпуска жилищных сертификатов может являться администрация субъекта Российской Федерации или орган муниципального образования. В этом случае объем средств, необходимых для выплаты в текущем году, должен быть предусмотрен в соответствующем бюджете субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 2 настоящей инструкции изложен в новой редакции

2. Эмиссия жилищных сертификатов производится в соответствии с постановлением Федеральной комиссии от 17 сентября 1996 г. № 19 "Об утверждении Стандартов эмиссии акций при учреждении акционерных обществ, дополнительных акций, облигаций и их проспектов эмиссии" с учетом особенностей, установленных настоящей Инструкцией.

Кроме сведений, перечень которых установлен для проспекта эмиссии ценных бумаг постановлением Федеральной комиссии от 17 сентября 1996 г. № 19 "Об утверждении стандартов эмиссии акций при учреждении акционерных обществ, дополнительных акций, облигаций и их проспектов эмиссии", проспект эмиссии должен содержать следующие сведения:

схему индексации номинальной стоимости жилищного сертификата;

основные существенные потребительские характеристики объекта привлечения средств, включая данные о месте нахождения объекта строительства (реконструкции),



себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади объекта, рыночной цене одного квадратного метра жилья, аналогичного строящемуся по типу и месту нахождения;

данные о наличии выделенной площадки под строительство, проектно-сметной документации, подрядной организации, способной обеспечить в предполагаемые сроки проведение строительно-монтажных работ;

данные экспертизы проекта строительства (реконструкции) жилья (в случае наличия таковой);

порядок оформления прав собственности на помещение при погашении жилищных сертификатов;

сведения о направлении средств эмитента на капитальные вложения: объем капитальных вложений за три последних финансовых года, объем незавершенного строительства, в том числе с превышением плановых сроков строительства (пообъектно), объем неустановленного оборудования;

информацию об обязательствах, содержащихся в договоре эмитента с поручителем, или об условиях банковской гарантии;

данные о поручителе (гаранте) выпуска (согласно приложению к настоящей Инструкции);

данные о банке (банках), в котором эмитент хранит средства, привлеченные в результате выпуска жилищных сертификатов.

Согласно постановлению Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункты 3, 4 настоящей инструкции исключены

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 6 настоящей инструкции считается пунктом 3 и изложен в новой редакции

3. Государственная регистрация выпусков жилищных сертификатов и их проспектов эмиссии производится Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг в соответствии с постановлением Федеральной комиссии от 17 сентября 1996 г. № 19 "Об утверждении Стандартов эмиссии акций при учреждении акционерных обществ, дополнительных акций, облигаций и их



проспектов эмиссии с учетом особенностей, установленных настоящей Инструкцией.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункты 7 - 16 настоящей инструкции исключены

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 17 настоящей инструкции считается пунктом 4 и изложен в новой редакции

4. Размещение жилищных сертификатов может осуществляться:

- эмитентом жилищных сертификатов;
- профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Средства, полученные эмитентом от размещения жилищных сертификатов, поступают на специальные банковские счета эмитента и используются строго в соответствии с их целевым назначением для покрытия следующих расходов:

- на строительство (реконструкцию) объектов, предусмотренных проспектом эмиссии жилищных сертификатов;
- на организацию выпуска жилищных сертификатов, подготовку соответствующей документации и рекламу;
- на выкуп жилищных сертификатов по требованию их владельцев по текущей индексированной номинальной стоимости;
- на возмещение эмитенту жилищных сертификатов расходов, понесенных им при строительстве (реконструкции) объекта привлечения средств до размещения жилищных сертификатов;
- на эксплуатацию завершеного строительством (реконструированного) объекта в период до оформления прав собственности на помещения (квартиры) их владельцам.

Временно свободная часть средств, полученных эмитентом от размещения жилищных сертификатов, может по согласованию с поручителем (гарантом) размещаться в высоконадежные финансовые инструменты, в частности в государственные ценные бумаги.



Поручитель (гарант) в соответствии с договором поручительства (банковской гарантией) осуществляет контроль за целевым использованием средств, полученных эмитентом в результате размещения жилищных сертификатов.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 18 настоящей инструкции считается пунктом 5 и изложен в новой редакции

5. Номинал жилищного сертификата в натуральном выражении устанавливается в единицах общей площади жилья и не изменяется до окончания срока его обращения.

Номинальная стоимость жилищного сертификата в денежном выражении индексируется в соответствии со схемой индексации, приведенной в проспекте эмиссии.

Цена первичного размещения жилищных сертификатов устанавливается эмитентом отдельно по каждому выпуску жилищных сертификатов.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 19 настоящей инструкции считается пунктом 6 и изложен в новой редакции

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

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 20 настоящей инструкции считается пунктом 7 и изложен в новой редакции

7. Переход права собственности на жилищные сертификаты осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. Регистрация перехода прав на жилищные сертификаты осуществляется держателем реестра владельцев жилищных сертификатов.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 в текст настоящей инструкции введен пункт 8 в следующей редакции:

8. Выкуп жилищных сертификатов эмитентом в период их обращения осуществляется по цене, равной текущей



индексированной номинальной стоимости. Право требования выкупа жилищных сертификатов эмитентом может быть реализовано их владельцем после проведения первой индексации номинальной стоимости жилищных сертификатов, проводимой в соответствии со схемой индексации, установленной проспектом эмиссии.

Эмитент обязан незамедлительно, не позднее семи банковских дней с момента получения письменного требования владельца жилищных сертификатов, выкупить данные жилищные сертификаты.

В случае отсутствия у эмитента возможности осуществить выкуп жилищных сертификатов, их выкуп в установленные сроки осуществляется поручителем (гарантом) за счет собственных средств последнего в соответствии с договором поручительства или условиями банковской гарантии.

Согласно постановлению Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 5 настоящей инструкции считается пунктом 9 и изложен в новой редакции

9. Погашение жилищных сертификатов производится:

9.1. Путем выкупа - по требованию владельца жилищных сертификатов - в течение семи банковских дней с момента получения письменного требования владельца жилищных сертификатов о выкупе их эмитентом.

9.2. Предоставлением владельцу жилищных сертификатов в собственность помещения, свободного на момент погашения жилищных сертификатов, или путем обмена на письменное обязательство эмитента о передаче владельцу жилищных сертификатов конкретного помещения после завершения строительства (реконструкции).

Погашение жилищных сертификатов в этих случаях производится без какой-либо дополнительной оплаты.

При этом договор купли-продажи (иная сделка) жилищных сертификатов конкретного выпуска свидетельствует об участии владельца жилищных сертификатов в строительстве (реконструкции) объекта и служит основанием для возникновения у него права собственности на помещение при выполнении следующих условий:



- предъявление владельцем жилищных сертификатов к погашению пакета жилищных сертификатов, соответствующего по номиналу 100 % площади помещения в жилом здании, построенном (реконструированном) за счет средств, полученных от размещения выпуска жилищных сертификатов;

- отсутствие со стороны владельца жилищных сертификатов письменного требования о выкупе принадлежащих ему жилищных сертификатов, поданного в порядке, установленном в проспекте эмиссии;

- наличие законченного строительством (реконструированного) в результате осуществления выпуска жилищных сертификатов и принятого в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией жилого здания;

- подписание эмитентом и владельцем жилищных сертификатов, погашаемых путем предоставления жилья, акта сдачи-приемки помещения в сроки, установленные в проспекте эмиссии жилищных сертификатов.

9.3. Путем обмена на жилищные сертификаты других серий (выпусков), выпущенные тем же эмитентом в порядке и на условиях, согласованных эмитентом и владельцем жилищных сертификатов.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 в текст настоящей инструкции введен пункт 10 в следующей редакции:

10. При предоставлении в собственность конкретного помещения при погашении жилищных сертификатов, а также при обмене жилищных сертификатов на жилищные сертификаты других серий (выпусков) эмитент обязан предоставить инвестору всю необходимую информацию о качестве предоставляемого жилья.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункты 21 - 24 настоящей инструкции исключены

Согласно постановлению Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 25 настоящей инструкции считается пунктом 11 и изложен в новой редакции



11. При наличии требований двух и более владельцев жилищных сертификатов о погашении жилищных сертификатов путем предоставления одного и того же помещения, требования владельцев удовлетворяются в соответствии с очередностью их получения эмитентом.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 в пункт 26 настоящей инструкции внесены изменения, пункт 26 считается пунктом 12

12. При рекламировании жилищных сертификатов эмитент обязан указывать в рекламе сведения о дате регистрации проспекта эмиссии и о местонахождении объекта привлечения средств путем эмиссии жилищных сертификатов.

Согласно постановлению Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 27 настоящей инструкции считается пунктом 13 и изложен в новой редакции

13. Информация о выпуске жилищных сертификатов раскрывается эмитентом в порядке, предусмотренном для эмиссионных ценных бумаг законодательством Российской Федерации.

Согласно постановлению Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт 28 настоящей инструкции считается пунктом 14 и изложен в новой редакции

14. Регистрирующий орган вправе приостановить эмиссию жилищных сертификатов, признать выпуск жилищных сертификатов несостоявшимся (недействительным) в порядке и в случаях, предусмотренных постановлением Федеральной комиссии от 17 сентября 1996 г. № 19 "Об утверждении стандартов эмиссии акций при учреждении акционерных обществ, дополнительных акций, облигаций и их проспектов эмиссии" и иными нормативными актами Федеральной комиссии.

В случае приостановления эмиссии жилищных сертификатов эмитент обязан устранить нарушения, ставшие причиной приостановления, после чего эмиссия может быть продолжена по специальному письменному разрешению регистрирующего органа.

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункты 29 - 32 настоящей инструкции исключены



Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 приложение 1 считается "приложением" (без номера)

Приложение 1

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 пункт А настоящего приложения исключен

Б. Информация и копии документов, включаемые в проспект эмиссии жилищных сертификатов

Данные о поручителе (гаранте) выпуска жилищных сертификатов

1. Сведения о поручителе (гаранте) выпуска жилищных сертификатов:

- организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование, дата государственной регистрации;

- юридический и почтовый адрес поручителя (гаранта);

- краткое описание имущества поручителя (гаранта) и основные виды деятельности;

- справка о собственном капитале поручителя (гаранта) (рассчитывается по данным бухгалтерского баланса поручителя (гаранта), составленного на последнюю отчетную дату перед представлением проспекта эмиссии в регистрирующий орган следующим образом: из итога по разделу 1 пассива баланса исключается остаточная стоимость нематериальных активов и задолженность учредителей (акционеров) по оплате уставного капитала).

2. Сведения об уставном капитале поручителя (гаранта):

- размер уставного капитала;

- размер оплаченного уставного капитала, в том числе: денежными средствами, ценными бумагами, нематериальными активами.



3. Сведения о выпущенных поручителем (гарантом) облигациях и иных долговых ценных бумагах, включающие следующие данные (по каждому выпуску):

- наименование ценных бумаг;
- дата выпуска и государственный регистрационный номер;
- объем выпуска по номинальной стоимости;
- количество выпущенных ценных бумаг;
- номинальная стоимость ценных бумаг;
- выплаты доходов по ценным бумагам (если таковые производились) и их даты;
- данные о погашении.

4. Копия последнего (перед регистрацией проспекта эмиссии) финансового отчета поручителя (гаранта), представленного в соответствующий лицензирующий орган.

5. Копия договора поручительства (банковской гарантии) в пользу владельцев жилищных сертификатов. Денежная сумма во исполнение договора поручительства (банковской гарантии) выплачивается поручителем (гарантом) при условии неисполнения или уклонения от исполнения обязательства эмитентом. Срок действия договора поручительства (банковской гарантии) должен превышать срок действия жилищных сертификатов не менее чем на один (1) год.

6. Поручитель (гарант) несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за достоверность сведений, приводимых в пунктах 1 - 5 настоящего приложения.



Приложение 2

Государственный реестр жилищных сертификатов Российской Федерации

Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 30 июня 1997 г. № 23 приложение 2 к настоящей инструкции исключено

