



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИИ

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**от 2 ноября 1994 года**

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

## **I. Общие положения**

1. В настоящей инструкции используются следующие понятия:

а) эмитент жилищных сертификатов - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее 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 юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все указанные права, осуществляющее выпуск жилищных сертификатов и несущее обязательства по ним перед собственниками жилищных сертификатов; эмитентами жилищных сертификатов не могут выступать банки, кредитные учреждения, товарные и фондовые биржи;

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

в) профессиональный посредник - юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и осуществляющее деятельность на рынке ценных бумаг на основании лицензии Минфина России или на основании лицензии Банка России;

г) держатель реестра жилищных сертификатов - эмитент жилищных сертификатов или профессиональный посредник по его поручению, осуществляющий деятельность по ведению и хранению реестра;

д) собственник жилищного сертификата - юридическое или физическое лицо названное в качестве такового как в тексте



самого жилищного сертификата, так и в реестре собственников жилищных сертификатов.

2. Процедура выпуска жилищных сертификатов состоит из следующих этапов:

принятие эмитентом решения о выпуске жилищных сертификатов;

подготовка и утверждение проспекта эмиссии жилищных сертификатов в соответствии с перечнем данных и сведений, предусмотренных приложением 1 к настоящей инструкции (в случае, если для регистрации выпуска жилищных сертификатов, в соответствии с настоящей инструкцией, необходима регистрация проспекта эмиссии);

государственная регистрация жилищных сертификатов;

изготовление бланков жилищных сертификатов (жилищный сертификат может существовать только в документарной (наличной) форме);

публикация сообщения о выпуске жилищных сертификатов и проспекта эмиссии в средствах массовой информации;

продажа жилищных сертификатов их первым владельцам.

3. Государственная регистрация выпуска жилищных сертификатов не должна сопровождаться регистрацией проспекта эмиссии только в случае, если выполняются одновременно следующие условия:

а) общая номинальная сумма выпуска жилищных сертификатов не превышает 50 млн. р.;

б) количество покупателей жилищных сертификатов данного выпуска после его завершения не превышает 100 лиц.

Период между датой принятия решения и выпуске жилищных сертификатов и датой представления указанных документов в регистрирующий орган не может превышать 60 дней.

4. Процедура обращения жилищных сертификатов состоит из следующих этапов:



совершение держателями жилищных сертификатов действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, приводящих к смене собственника жилищных сертификатов;

регистрация нового владельца у держателя реестра жилищных сертификатов на основании документов, подтверждающих переход права собственности на жилищные сертификаты, а также жилищного сертификата на имя лица, зарегистрированного в реестре владельцев жилищных сертификатов и уступающего право требования по жилищному сертификату новому владельцу;

выдача бланков жилищных сертификатов на имя нового собственника.

5. Процедура погашения жилищных сертификатов состоит из следующих этапов:

публикация сообщения о дате начала и окончания сбора заявок от собственников жилищных сертификатов в средствах массовой информации с рассылкой уведомлений собственникам сертификатов, зарегистрированным в реестре жилищных сертификатов на момент публикации сообщения;

сбор заявок от владельцев жилищных сертификатов о способах погашения жилищных сертификатов;

погашение жилищных сертификатов (на основании собранных заявок).

## **II. Государственная регистрация жилищных сертификатов**

6. Государственная регистрация жилищных сертификатов производится:

в Минфине России, если общая номинальная сумма эмиссии сертификатов (на момент их выпуска) равна или превышает 50 млрд. р.;

в министерствах финансов республик в составе Российской Федерации, финансовых управлениях (главных управлениях,



комитетах, департаментах, отделах) администраций краев, областей, автономных образований, департаменте финансов правительства Москвы, финансовом комитете мэрии Санкт-Петербурга - во всех остальных случаях.

7. Для государственной регистрации эмитент жилищных сертификатов подает в регистрирующий орган следующие документы:

заявление в произвольной форме на фирменном бланке эмитента жилищных сертификатов;

проспект эмиссии жилищных сертификатов (два экземпляра);

нотариально заверенные копии учредительных документов эмитента;

нотариально заверенную копию документа, подтверждающего права эмитента заказчика на проведение жилищных строительных работ;

нотариально заверенную копию документа, подтверждающего выделение земельного участка под жилищное строительство;

нотариально заверенную копию договора эмитента с поручителем (гарантом);

утвержденную проектно-сметную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств;

копию платежного поручения об уплате эмитентом налога на операции с ценными бумагами (за регистрацию проспекта эмиссии жилищных сертификатов);

нотариально заверенную копию договора эмитента с банком, уполномоченным на обслуживание эмиссии.

8. Должностные лица эмитента, подписавшие проспект эмиссии жилищных сертификатов, несут ответственность за достоверность данных, содержащихся в нем, в установленном законодательством порядке.

9. Регистрирующий орган приступает к рассмотрению документов только при представлении эмитентом жилищных



сертификатов всех документов, перечисленных в п. 7 настоящей инструкции.

10. Документы рассматриваются в срок, не превышающий 45 дней.

11. Основаниями для отказа в государственной регистрации жилищных сертификатов могут быть:

наличие в представленных документах сведений, позволяющих сделать вывод о противоречии условий выпуска жилищных сертификатов законодательству Российской Федерации;

отсутствие какого-либо из документов, перечисленных в п. 7 настоящей инструкции;

неполнота, недостоверность или несоответствие сведений, содержащихся в проспекте эмиссии жилищных сертификатов и иных документах, представленных для регистрации выпуска, требованиям действующего законодательства и настоящей инструкции.

Иные основания для отказа в государственной регистрации жилищных сертификатов не допускаются.

12. Отказ в государственной регистрации жилищных сертификатов доводится регистрирующим органом до эмитента в письменной форме.

13. При повторном представлении эмитентом документов на регистрацию жилищных сертификатов налог на операции с ценными бумагами (за регистрацию проспекта эмиссии) взимается повторно.

14. При отсутствии претензий к представленным документам эмитенту выдается письмо, подтверждающее акт государственной регистрации жилищных сертификатов, с указанием даты и кода государственной регистрации и один экземпляр проспекта эмиссии, скрепленный печатью регистрирующего органа.

Код государственной регистрации строится следующим образом:

XX-6-XXXXX, где:



первая позиция указывает на код территории по административно-территориальному делению Российской Федерации;

вторая позиция - цифра 6 - указывает на вид ценных бумаг - жилищные сертификаты;

третья позиция указывает порядковый номер государственной регистрации выпуска жилищных сертификатов в реестре регистрирующего органа.

В случае регистрации выпуска жилищных сертификатов, а также в случае отказа в регистрации выпуска, один экземпляр проспекта эмиссии жилищных сертификатов остается в регистрирующем органе.

15. Учет зарегистрированных жилищных сертификатов ведется регистрирующим органом в специальном реестре жилищных сертификатов согласно установленной форме, приложение 2.

Данные о зарегистрированных выпусках жилищных сертификатов ежемесячно представляются регистрирующими органами в Минфин России для внесения указанной информации в Единый государственный реестр ценных бумаг Российской Федерации.

### **III. Первичное размещение жилищных сертификатов**

16. До начала первичного размещения эмитент обязан опубликовать зарегистрированный проспект эмиссии жилищных сертификатов (или информационное сообщение о выпуске жилищных сертификатов с указанием места, в котором можно ознакомиться с полным текстом проспекта эмиссии жилищных сертификатов) в количестве, достаточном для ознакомления всех потенциальных инвесторов.

17. Продажа жилищных сертификатов их первым владельцам может осуществляться только двумя способами:

самим эмитентом жилищных сертификатов;



профессиональным посредником на основании договора комиссии или поручения с эмитентом жилищных сертификатов.

При этом независимо от того, каким способом осуществляется первичное размещение, первому владельцу выдается жилищный сертификат на его имя.

В течение 7 банковских дней средства, полученные от продажи жилищного сертификата, должны быть депонированы в уполномоченном банке, осуществляющем контроль за целевым использованием средств.

18. Цена первичного размещения жилищных сертификатов, а также цена, по которой эмитент выкупает жилищные сертификаты у владельцев по их требованию, устанавливается эмитентом в соответствии со схемой индексации номинальной стоимости жилищного сертификата, определяемой при регистрации выпуска. При этом, эмитент обязан 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 п. 8 Положения о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1182, а собственника жилищных сертификатов, имеющего любое количество их, - с требованием об их погашении.

## **IV. Обращение жилищных сертификатов**

19. Под обращением жилищных сертификатов понимается совершение действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, приводящих к смене собственника жилищных сертификатов. Сделки с жилищными сертификатами на вторичном рынке ценных бумаг совершаются по рыночным ценам.

20. Сделки с жилищными сертификатами совершаются в простой письменной форме и подлежат обязательной регистрации (путем внесения данных о держателе сертификата в реестр держателей жилищных сертификатов) у держателя реестра жилищных сертификатов.



21. При регистрации сделки держатель реестра жилищных сертификатов обязан выдать новому собственнику жилищный сертификат на его имя и изъять из обращения жилищный сертификат на имя прежнего владельца для его погашения.

22. Взимание держателем реестра платы за регистрацию сделки с жилищными сертификатами не допускается.

## **V. Погашение жилищных сертификатов**

23. Погашение жилищных сертификатов производится эмитентом. В случае, если погашение жилищных сертификатов не может осуществить непосредственно эмитент, то погашение жилищных сертификатов на условиях, установленных проспектом эмиссии жилищных сертификатов, обязан произвести гарант.

Поручителем (гарантом) может выступать банк, страховая компания.

24. Погашение жилищных сертификатов производится:

а) денежными средствами - по первому требованию собственника жилищных сертификатов - в течение 7 банковских дней с даты обращения собственника жилищных сертификатов;

б) путем предоставления владельцу жилищных сертификатов в собственность жилых помещений - по истечении срока действия жилищных сертификатов и при выполнении условий, при которых собственник сертификатов имеет право заключения с эмитентом договора купли-продажи на приобретение жилья, установленных в проспекте эмиссии при выпуске жилищных сертификатов;

в) путем обмена на жилищные сертификаты новой серии - по соглашению с владельцами жилищных сертификатов; такая возможность погашения жилищных сертификатов не может быть предусмотрена в проспекте эмиссии жилищных сертификатов.

При обмене жилищных сертификатов на жилищные сертификаты новых серий, выпущенные тем же эмитентом, не допускаются изменения их соответствия оплаченной общей площади жилья определенного типа и местоположения и взимание





эмитентом дополнительных сборов с владельцев жилищных сертификатов.

25. При требовании двух или более собственников жилищных сертификатов заключить с эмитентом договор о приобретении одного и того же жилого помещения, вопрос решается в соответствии с очередностью подачи заявок о способах погашения жилищных сертификатов.

## **VI. Заключительные положения**

26. Эмитент составляет квартальные и годовые отчеты об итогах выпуска жилищных сертификатов. Формы отчетов об итогах выпуска жилищных сертификатов, сроки и порядок их публикации устанавливаются Минфином России.

27. Регистрирующий орган вправе приостановить процесс выпуска жилищных сертификатов в случае нарушения эмитентом порядка выпуска, установленного настоящей инструкцией и зарегистрированным проспектом эмиссии жилищных сертификатов. Сообщение о приостановлении выпуска направляются регистрирующим органом эмитенту в письменной форме.

В случае приостановки выпуска ценных бумаг эмитент обязан устранить нарушения, ставшие причиной такой приостановки, после чего выпуск может быть продолжен по специальному письменному разрешению регистрирующего органа.

28. Выпуск жилищных сертификатов, не прошедших государственную регистрацию, является незаконным и недействительным и влечет за собой возвращение эмитентом выручки от продажи этих жилищных сертификатов инвесторам. Решение о незаконности выпуска выносится арбитражным судом.

Иск о признании выпуска незаконным подается Минфином России или регистрирующим органом, указанным в п. 5 настоящей инструкции.

Должностные лица эмитента, осуществившего выпуск жилищных сертификатов, не прошедших государственную



регистрацию, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Заместитель министра финансов  
Российской Федерации А.И. Казьмин

04 ноября 1994 г. № 150

Министр строительства  
Российской Федерации Е.В. Басин

02 ноября 1994 г.

## **Содержание**

### I. Общие положения

### II. Государственная регистрация жилищных сертификатов

### III. Первичное размещение жилищных сертификатов

### IV. Обращение жилищных сертификатов

### V. Погашение жилищных сертификатов

### VI. Заключительные положения

