



Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182

О выпуске и обращении жилищных сертификатов
(с изменениями от 2 апреля 1997 г., 24 августа 2004 г.)

В целях расширения использования средств населения и иных внебюджетных источников финансирования в жилищной сфере и защиты их от инфляции постановляю:

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.

Согласно [Указу](#) Президента РФ от 2 апреля 1997 г. N 277 пункт 3 настоящего Указа утратил силу

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 года
№ 1182

УТВЕРЖДЕНО
Указом Президента
Российской Федерации
от 10 июня 1994 г.
№ 1182



ПОЛОЖЕНИЕ О выпуске и обращении жилищных сертификатов

1. 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) средства 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 площади) не может превышать размера общей площади строящегося эмитентом жилья, являющегося объектом привлечения средств.

6. Жилищный сертификат должен иметь определенный срок действия.

[Указом](#) Президента РФ от 24 августа 2004 г. № 1103 в пункт 7 настоящего Положения внесены изменения

7. Жилищные сертификаты могут быть выпущены в одной из форм, предусмотренных Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг". Формы жилищных сертификатов (именная бездокументарная, документарная на предъявителя) должны быть определены в решении об их выпуске. В случае выпуска жилищных сертификатов в документарной форме сертификат такой ценной бумаги помимо обязательных реквизитов, предусмотренных указанным Федеральным законом, должен содержать следующие обязательные реквизиты:

- а) наименование "Жилищный сертификат",
- б) **утратил силу**
- в) срок действия жилищного сертификата,
- г) **утратил силу**



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

е) общий объем эмиссии жилищных сертификатов данной серии,

ж) **утратил силу**

з) схему индексации номинальной стоимости жилищного сертификата при его выкупе эмитентом,

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) **утратил силу**

н) **утратил силу**

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



Отсутствие какого-либо реквизита делает жилищный сертификат недействительным.

2. 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:

заклучить 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 подведомственностью.

[Указом](#) Президента РФ от 24 августа 2004 г. № 1103 раздел 3 утратил силу

3. РЕГИСТРАЦИЯ ВЫПУСКА ЖИЛИЩНЫХ СЕРТИФИКАТОВ

Утратил силу

4. 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.

[Указом](#) Президента РФ от 24 августа 2004 г. № 1103 пункт 20 утратил силу

20. Утратил силу

