

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЛАНОВЫЙ КОМИТЕТ СССР N СА-8-Д
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СССР N 9-Д
МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ СССР N 44**

31 марта 1989 года

**ПОРЯДОК ПЛАНИРОВАНИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ПРОДАЖИ КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Во исполнение Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. N 406 "О мерах по ускорению развития жилищной кооперации" Госплан СССР, Госстрой СССР и Министерство финансов СССР устанавливают следующий порядок планирования и финансирования *строительства* и продажи кооперативных жилых *домов*.

Общие положения

1. Добровольное объединение граждан для совместного участия собственными средствами в улучшении своих жилищных условий на принципах самофинансирования и самоуправления может быть осуществлено, в частности, в следующих формах:

жилищно-строительные кооперативы, организуемые для **строительства жилых домов** и их последующей эксплуатации. Эти кооперативы могут также приобретать (покупать) подлежащие капитальному ремонту и реконструкции жилые дома, осуществлять их ремонт, реконструкцию и последующую эксплуатацию;

жилищные кооперативы, создаваемые для приобретения (покупки) у предприятий, объединений, организаций и исполкомов местных Советов народных депутатов новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и их последующей эксплуатации.

2. Предприятия, объединения и организации на основе исходных данных планирования самостоятельно определяют с согласия трудового коллектива объемы строительства жилья по заявкам кооперативов и продажи кооперативам жилых домов, построенных за счет собственных средств и государственных централизованных капитальных вложений, и сообщают эти показатели соответствующим министерствам и ведомствам и исполкомам местных Советов народных депутатов.

Исполкомы местных Советов народных депутатов при формировании планов жилищного строительства, осуществляемого за счет всех источников финансирования, определяют объемы строительства жилья за счет средств кооперативов (по их заявкам) и продажи им жилых домов в целом по подведомственной территории.

Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР на основе доведенных до них контрольных цифр, государственного заказа и лимитов определяют совместно с предприятиями, объединениями, организациями и местными органами общие объемы строительства

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

и продажи кооперативных домов в целом по союзной республике, министерству, ведомству СССР и представляют эти предложения в Госплан СССР.

Госплан СССР определяет совместно с Советами Министров союзных республик, министерствами и ведомствами СССР общие объемы кооперативного жилищного строительства по стране и предусматривает эти показатели в планах экономического и социального развития СССР.

В государственной статистической отчетности данные о выполнении плана кооперативного жилищного строительства и вводе в эксплуатацию жилых домов, предназначенных для продажи жилищным кооперативам, отражаются в порядке, установленном Госкомстатом СССР.

3. Предприятиям, объединениям, организациям, колхозам, иным кооперативным и общественным организациям рекомендовано заключать (с согласия трудовых коллективов) со своими работниками, являющимися членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов, договоры на оказание им финансовой помощи в погашении стоимости кооперативного жилья за счет средств фонда социального развития, рассматривая такую помощь как эффективную меру повышения трудовой активности и закрепления кадров.

Рекомендовано оказывать безвозмездную финансовую помощь указанным работникам при стаже работы на предприятии, в объединении, организации свыше 5 лет в размере до 10 процентов, свыше 10 лет - до 30 процентов и свыше 15 лет - до 50 процентов задолженности.

Указанные льготы предоставляются работникам, отличающимся безупречным и добросовестным трудом и вносящим большой вклад в экономическое развитие предприятий, объединений и организаций. В отдельных случаях по решениям трудовых коллективов оказание финансовой помощи в погашении задолженности по кредиту может осуществляться в больших размерах.

Исполкомам местных Советов народных депутатов в таком же порядке и размерах оказывать финансовую помощь на указанные цели работникам учреждений и организаций непромышленной сферы, состоящих на бюджете, а также инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, семьям погибших военнослужащих и приравненным к ним лицам, стоящим в исполкомах на учете для улучшения жилищных условий, за счет средств местного бюджета и других установленных источников финансирования.

Средства, выданные члену жилищного или жилищно-строительного кооператива в порядке безвозмездной финансовой помощи, подлежат возврату им предприятию, объединению, организации, колхозу в срок до 5 лет в случае его увольнения по собственному желанию без уважительных причин до истечения срока, указанного в договоре с предприятием, объединением, организацией, а также за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

Воинским частям, военно-учебным заведениям, учреждениям, предприятиям и организациям Министерства обороны СССР, Комитета государственной безопасности СССР и Министерства внутренних дел СССР, финансируемым в сметно-бюджетном порядке, разрешено оказывать вступившим в жилищно-строительный или жилищный кооператив военнослужащим, а также лицам начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР, безупречно проходящим службу в течение более 15 календарных лет, безвозмездную финансовую помощь в размере до 50 процентов задолженности.

Рекомендовано учреждениям, организациям и предприятиям Министерства обороны СССР, Комитета государственной безопасности СССР и Министерства внутренних дел СССР, образующим фонд социального развития, оказывать безвозмездную финансовую помощь военнослужащим и лицам начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР, указанных

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [фахверковые дома](#).

учреждений, организаций и предприятий за счет средств этого фонда.

Средства, выданные указанным военнослужащим и лицам начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР в порядке безвозмездной помощи, подлежат возврату по месту получения в срок до 5 лет в случае увольнения их из рядов Вооруженных Сил СССР, Комитета государственной безопасности СССР и органов Министерства внутренних дел СССР за грубые нарушения дисциплины или в связи с совершением преступления.

4. При отводе под строительство кооперативных жилых домов земельных участков, на которых имеются подлежащие сносу *здания и сооружения* государственных предприятий, учреждений и организаций, стоимость сносимых объектов списывается с балансов этих предприятий, учреждений и организаций.

При отводе земельных участков под строительство указанных домов из земель, предоставленных в пользование колхозам и иным кооперативным и общественным организациям, стоимость сносимых строений и насаждений, принадлежащих колхозам и этим организациям, и другие убытки землепользователей возмещают в установленном порядке исполкомы местных Советов народных депутатов, принявшие решение о строительстве домов, кроме случаев строительства кооперативных жилых домов непосредственно для колхозников, специалистов, работающих в колхозах, и работников иных кооперативных и общественных организаций.

5. Предприятиям, объединениям и организациям, исполкомам местных Советов народных депутатов рекомендовано финансировать часть расходов, связанных с подготовкой и инженерным обустройством площадок для строительства кооперативных жилых домов.

Планирование и финансирование строительства жилых домов жилищно-строительными кооперативами

6. Показатели по вводу в эксплуатацию жилых домов жилищно-строительных кооперативов определяются в планах экономического и социального развития в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка.

7. Функции заказчика по *проектированию* и строительству жилых домов жилищно-строительных кооперативов выполняют, как правило, единые заказчики, службы которых создаются в городах, на территориях автономных республик, краев и областей в соответствии с Положением о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 2 февраля 1988 г. N 16, в лице управлений (отделов) капитального строительства Советов Министров автономных республик, исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий, объединений или организаций, либо непосредственно исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, организации, при которых организованы жилищно-строительные кооперативы.

Передача функций единому заказчику оформляется в порядке, устанавливаемом Советами Министров союзных республик.

Министерства, ведомства, предприятия, объединения и организации при передаче Советам Министров союзных и автономных республик и исполкомам местных Советов народных депутатов лимитов капитальных вложений на строительство домов жилищно-строительных кооперативов одновременно передают им капитальные вложения на возмещение в установленном порядке затрат,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

связанных с освобождением площадок под строительство указанных домов.

8. Исполкомам местных Советов народных депутатов разрешено устанавливать в пределах до 15 процентов надбавки к стоимости строительства жилых домов жилищно-строительных кооперативов, расположенных в наиболее удобных для проживания микрорайонах и местах.

Стоимость строительства жилых домов жилищно-строительных кооперативов определяется на основе проектов и смет по ценам и нормам, установленным для государственного жилищного строительства, а продаваемых жилищно-строительным кооперативам жилых домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, по балансовой (остаточной) стоимости, определяемой по состоянию на год, предшествующий продаже дома, с учетом надбавки в пределах до 15 процентов.

9. Жилищно-строительные кооперативы освобождены от возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющих на отводимых жилищно-строительным кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой образующегося при этом строительного мусора, а также от предоставления квартир лицам, переселяемым из сносимых домов.

Выплата гражданам стоимости указанных домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, оплата работ, связанных с разборкой строений и вывозкой строительного мусора, а также предоставление переселяемым лицам квартир производятся исполкомами местных Советов народных депутатов в установленном порядке.

10. В домах жилищно-строительных кооперативов с их согласия могут размещаться во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения. Строительство этих помещений осуществляется за счет капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.

Финансирование строительства указанных помещений, а также внеквартальных инженерных **сооружений** и коммуникаций за счет средств жилищно-строительных кооперативов не допускается, а их стоимость исключается из сметной стоимости жилого дома жилищно-строительного кооператива при определении размера предоставляемой ему ссуды.

Сооружение по просьбе жилищно-строительных кооперативов встроенных в кооперативные дома гаражей, спортивных, культурно-бытовых и хозяйственных помещений для нужд членов кооператива осуществляется за счет средств членов кооператива.

11. Жилищно-строительные кооперативы до начала строительства жилых домов открывают в учреждениях банков текущие счета.

12. Строительство домов жилищно-строительных кооперативов может осуществляться лишь после внесения кооперативами в банк собственных средств в размере не менее 30 процентов, а в Казахской ССР, Сибири, на Дальнем Востоке, в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также в шахтерских поселках - в размере не менее 20 процентов сметной стоимости строительства дома и после предоставления кооперативу банковского кредита.

Жилищно-строительным кооперативам предоставляется банковский кредит на строительство жилых домов в размере до 70 процентов, а в Казахской ССР, Сибири, на Дальнем Востоке, в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также в шахтерских поселках - в размере до 80 процентов сметной стоимости строительства дома на срок до 25 лет с

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [фахверковые дома](#).

погашением ежегодно равными долями.

На строительство жилых домов с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства жилищно-строительным кооперативам предоставляется банковский кредит исходя из сметной стоимости строительства дома с учетом стоимости надворных построек.

13. Условия и порядок оформления банковского кредита, выдачи ссуд жилищно-строительным кооперативам и погашения ими задолженности по кредиту, а также предоставления им льгот определяются банками СССР.

14. Процентная ставка, взимаемая за пользование банковским кредитом, для жилищно-строительных кооперативов установлена в размере 0,5 процента годовых. На сумму просроченных платежей по ссудам банка за время просрочки начисляется 3 процента годовых.

От уплаты процентов по ссудам банков СССР освобождены:

военнослужащие, проходившие службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, а также приравненные к ним лица, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн;

военнослужащие, а также лица начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, проходившие в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

жены (мужья) участников Великой Отечественной войны или приравненных к ним лиц, совместно с ними проживающие или продолжающие жить в доме жилищно-строительного кооператива после смерти мужа (жены), с которыми они проживали совместно.

15. Банкам СССР разрешено предоставлять по ходатайству жилищно-строительных кооперативов отсрочку погашения платежей на срок до 5 лет по ссудам, выданным на строительство домов жилищно-строительных кооперативов, в той части ссуд, которая не может быть погашена в связи с призывом членов кооператива на действительную военную службу, без изменения конечного срока погашения ссуды.

16. В соответствии с решениями Правительства СССР смешанное финансирование строительства домов жилищно-строительных кооперативов в размере 45 процентов сметной стоимости строительства за счет средств жилищно-строительных кооперативов и 55 процентов - за счет государственных централизованных капитальных вложений или средств фондов предприятий, объединений и организаций разрешено:

а) Сахалинскому облисполкому - во всех населенных пунктах Сахалинской области;

б) Совету Министров Якутской АССР - во всех населенных пунктах Якутской АССР;

в) предприятиям, объединениям и организациям, подведомственным министерствам и ведомствам СССР и РСФСР, расположенным в следующих городах РСФСР:

Воркуте, Печоре, Ухте и Усинске Коми АССР;

Стрежевом Томской области;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [фахверковые дома](#).

Новом Уренгое, Надыме, Нефтеюганске, Ноябрьске, Сургуте, Нягани, Лангепасе, Мечине, Нижневартовске, Ханты-Мансийске и Салехарде Тюменской области;

Норильске Красноярского края;

Усть-Илимске Иркутской области;

Петропавловске-Камчатском, Елизово Камчатской области;

Магадане Магаданской области;

всех городах Сахалинской области;

Якутске, Алдане, Мирном, Нерюнгри, Вилюйске, Ленске, Олекминске, Томмоте Якутской АССР.

Жилищно-строительные кооперативы, организованные в порядке, предусмотренном в настоящем пункте, вносят в банк до начала строительства 30 процентов стоимости, оплачиваемой жилищно-строительным кооперативом, а на 70 процентов этой стоимости им предоставляется банковский кредит сроком на 10 - 20 лет.

17. Предприятиям, объединениям и организациям рекомендовано:

а) оказывать своим работникам, являющимся членами жилищно-строительных кооперативов, финансовую помощь в погашении стоимости кооперативного жилья за счет средств фонда социального развития в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка;

б) заключать (с согласия трудовых коллективов) со своими работниками - членами жилищно-строительного кооператива, проработавшими на этих предприятиях, в объединениях, организациях не менее 5 лет, а молодоженами - не менее 2 лет, договоры на оказание им безвозмездной материальной помощи за счет средств фонда социального развития и фонда материального поощрения в следующих размерах:

в районах Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и в сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР - до 30 процентов, а молодоженам - до 40 процентов первоначального взноса собственных средств, подлежащих взносу до начала строительства кооперативного жилого дома;

в других районах страны - до 15 процентов, а молодоженам - до 20 процентов первоначального взноса собственных средств, подлежащих взносу до начала строительства кооперативного жилого дома;

в) осуществлять (с согласия трудовых коллективов) за счет средств фонда социального развития и фонда материального поощрения погашение оставшейся задолженности по кредиту банка работникам - членам молодежных жилищно-строительных кооперативов, проработавшим на предприятии, в объединении, организации не менее 5 лет, а молодоженам - не менее 2 лет, в следующих размерах:

в районах Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и в сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР - ежегодно до 50 процентов суммы, подлежащей погашению в течение года;

в других районах страны - в первые 10 лет после вступления в кооператив ежегодно до 50 процентов, а по истечении 10 лет - до 30 процентов суммы, подлежащей погашению в течение года;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [фахверковые дома](#).

г) предоставлять (с согласия трудовых коллективов) за счет средств фонда социального развития и фонда материального поощрения работникам в возрасте до 30 лет, проработавшим на данном предприятии, в объединении, организации не менее 5 лет и вступившим в молодежные жилищно-строительные кооперативы, беспроцентные ссуды для первоначального взноса собственных средств на строительство кооперативного жилого дома в размере до 1500 рублей со сроком погашения до 10 лет.

Льготы, предусмотренные настоящим пунктом, предоставляются работникам, отличающимся безупречным и добросовестным трудом и вносящим большой вклад в экономическое развитие предприятий, объединений и организаций. В отдельных случаях по решениям трудовых коллективов оказание материальной помощи на указанные цели может осуществляться в больших размерах.

Планирование и финансирование продажи жилых домов жилищным кооперативам

18. Показатели по вводу в эксплуатацию жилых домов, построенных за счет государственных централизованных капитальных вложений и средств фондов предприятий, объединений и организаций, для продажи жилищным кооперативам определяются в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка.

19. Предприятия, объединения и организации с согласия трудового коллектива устанавливают перечни строящихся или реконструируемых (ремонтируемых) за счет собственных средств и государственных централизованных капитальных вложений жилых домов, подлежащих продаже жилищным кооперативам, и доводят их до сведения соответствующих министерств, ведомств и исполкомов местных Советов народных депутатов.

20. Жилищные кооперативы приобретают у предприятий, объединений, организаций и исполкомов местных Советов народных депутатов новые жилые дома по их сметной стоимости, определенной по ценам и нормам, установленным для государственного жилищного строительства, а капитально отремонтированные или реконструированные жилые дома - по их балансовой (остаточной) стоимости, определяемой на год завершения ремонта или реконструкции.

Из сметной стоимости домов, подлежащих продаже жилищным кооперативам, исключаются затраты, предусмотренные пунктом 9 настоящего Порядка, а также стоимость встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения.

21. Исполкомам местных Советов народных депутатов разрешено устанавливать в пределах до 15 процентов надбавки к стоимости продаваемых жилищным кооперативам жилых домов, расположенных в наиболее удобных для проживания - в микрорайонах и местах, с перечислением этих надбавок в местный бюджет.

При продаже жилых домов жилищным кооперативам, организованным при предприятиях, объединениях и организациях, размер указанных надбавок устанавливается с участием трудовых коллективов этих предприятий, объединений и организаций.

22. Средства жилищных кооперативов, направляемые на возмещение затрат государственных централизованных капитальных вложений по купленным ими жилым домам и надбавок, устанавливаемых в соответствии с пунктом 21 настоящего Порядка, подлежат перечислению в местный бюджет на раздел 12 "Сборы и разные неналоговые доходы", § 61 "Поступления от продажи гражданам квартир", а средства на возмещение затрат из фондов социального развития и других

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

источников финансирования предприятий, объединений и организаций направляются на восстановление этих фондов и источников финансирования.

В случаях, когда финансирование строительства, капитального ремонта или реконструкции жилых домов для продажи их жилищным кооперативам осуществляется в порядке долевого участия, средства, затраченные из фондов социального развития и других источников финансирования, восстанавливаются жилищными кооперативами пропорционально размерам этих средств, внесенным на строительство.

При этом сумма первоначального взноса и месячного погашения стоимости кооперативных квартир членами жилищных кооперативов включается в объем платных услуг, оказываемых населению предприятием, объединением, организацией или исполкомом местного Совета народных депутатов.

23. Учреждения банков принимают от жилищных кооперативов поручения на перечисление средств в возмещение произведенных затрат после получения:

договора купли-продажи жилого дома между жилищным кооперативом и предприятием, объединением, организацией или исполкомом местного Совета народных депутатов;

копии утвержденного акта государственной комиссии о приемке жилого дома в эксплуатацию.

24. В целях обеспечения широким слоям населения доступности приобретения кооперативных квартир установлено, что жилищные кооперативы при продаже им жилых домов оплачивают за счет собственных средств предприятиям, объединениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов, при которых созданы эти кооперативы, не менее 25 процентов, а в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, на Дальнем Востоке, в Сибири, Казахской ССР, шахтерских поселках и сельской местности - не менее 20 процентов стоимости дома. Оставшаяся часть стоимости дома выплачивается кооперативами ежемесячно равными долями в течение 25 лет предприятиям, объединениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов, при которых созданы эти кооперативы.

25. Для стимулирования строительства жилых домов с последующей их продажей жилищным кооперативам специализированным банкам СССР разрешено предоставлять предприятиям, объединениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов (при недостатке у них собственных средств) кредит на строительство таких домов в размере до 50 процентов их сметной стоимости с погашением кредита в течение 6 лет с момента его получения, со взиманием процентов в установленном порядке.

Условия и порядок выдачи и погашения указанного кредита, а также размеры взимаемой за пользование кредитом процентной ставки определяются банками СССР.

26. Предприятиям, объединениям и организациям рекомендовано оказывать своим работникам, являющимся членами жилищных кооперативов, финансовую помощь в погашении стоимости кооперативного жилья за счет средств фонда социального развития в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка.

27. В целях расширения финансовых возможностей членов жилищных кооперативов по оплате приобретенных квартир учреждения Сберегательного банка СССР предоставляют членам жилищных кооперативов кредит в размере до 5 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет.

За пользование кредитом граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сберегательному банку СССР 2 процента годовых, а проживающие в городах и поселках городского

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

типа - 3 процента годовых.

Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица освобождены от уплаты процентов за пользование кредитом. Указанные лица, а также многодетные семьи погашают ссуды начиная с третьего года после их получения.

Порядок получения и погашения указанных ссуд членами жилищных кооперативов, а также зачисления перечисленных предприятиями, объединениями, организациями и исполкомами местных Советов народных депутатов средств на оказание безвозмездной материальной помощи в погашении задолженности по таким ссудам устанавливается Сбергательным банком СССР.

28. Сбергательному банку СССР предоставлено право взыскивать досрочно задолженность по ссудам, использованным не по целевому назначению, с начислением до 12 процентов годовых на всю сумму полученного кредита.

Заместитель Председателя

Госплана СССР

С.А.СИТАРЯН

Заместитель Председателя

Госстроя СССР

Е.Г.РОЗАНОВ

Заместитель Министра

финансов СССР

В.Е.ОРЛОВ