

**НАРОДНЫЙ КОМИССАРИАТ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СССР**  
**НАРОДНЫЙ КОМИССАРИАТ ЮСТИЦИИ СССР**  
**ИНСТРУКЦИЯ от 5 февраля 1923 г. N 381**

Инструкция НКВД и НКЮ по применению Постановления Совнаркома от 14 августа 1922 года.

1. Право застройки имеет своей задачей и целью дать твердое правовое основание **строительству** жилищ, гарантируя длительный характер и ненарушимость установленного договором права застройки и тем создавая необходимые условия как для привлечения строительных капиталов, так и для осуществления строительного кредита, являющегося необходимым элементом в деле *строительства*.

2. Право застройки есть долгосрочное право иметь и возводить строения на национализированной (городской и сельской) земле. Право это устанавливается договором о предоставлении под застройку земельных участков как свободных от строений, так и застроенных в целях достройки места на участке не более 300 кв. саж. ремонта строений и возведения новых.

3. В пределах срока договора о праве застройки право его переходит по наследству, может быть обременено залогом и отчуждаемо. Будучи раз установлено договором, право застройки не может быть прекращено до истечения срока договора.

В случаях перехода права застройки к иному лицу продажей его с торгов право это остается в силе с сохранением всех условий договора и всех связанных с ними прав, обязанностей и обязательств (залог). При признании договора расторгнутым и переходе возведенных построек к коммунальному хозяйству лежащий на них залог остается в силе.

4. Залог и отчуждение права застройки допускается с согласия Комхоза, причем Коммунальный Отдел имеет право контроля над расходованием полученных по залогам денег на потребности, связанные с осуществлением договора.

5. В целях недопущения бессистемной и беспорядочной застройки и предупреждения застройки свободных пространств специального назначения (зеленые насаждения, площадь, улицы) Коммунальным Отделам надлежит до заключения отдельных договоров о праве застройки немедленно:

- а) определить места, подлежащие застройке в первую очередь;
- б) разбить предназначенные для постройки места на участки не более 300 кв. саж. каждый.

Примечание. В зависимости от характера застройки допускается объединение нескольких застроенных участков в один.

6. О выделении для застройки участков Коммунальным Отделом должна быть произведена публикация. В публикации указываются:

- а) точное местоположение участков;

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

- б) размер участка;
- в) обязательный размер застройки в процентном отношении к площади участка (см. ниже ст. 11);
- г) срок сдачи на право застройки;
- д) указание о возможности выяснения всяких иных условий и план участка в Коммунальном Отделе.

7. Договор о праве застройки должен совершаться под страхом недействительности в нотариальном порядке (Пост. о праве застройки, ст. 2). Точно так же в нотариальном порядке должен совершаться залог или отчуждение права застройки (Пост. о праве застройки, ст. 8). Сделка залога или отчуждения права застройки должна быть зарегистрирована в Коммунальном Отделе, который учиняет надпись о регистрации на акте сделки и выдает его заинтересованной стороне.

8. Коммунальные Отделы обязаны завести реестровую книгу участков, предоставленных на право застройки. Одновременно с реестром владений на право застройки Коммунальные Отделы обязаны завести реестр застройщиков с указанием номера записи владения по реестру участков.

Всякое изменение положения права застройки (обременение залогом, отчуждение) должно быть отмечено в реестре участков на право застройки.

9. В договоре о праве застройки обязательно указывается:

А. Наименование договаривающихся сторон.

Договор заключается от имени Коммунального Отдела в лице его заведующего, застройщиком может быть как юридическое лицо (кооперативные объединения, учреждения, организации т.п.), так и физическое лицо.

Б. Срок действия договора.

Срок этот для деревянных строений может быть установлен не более 20 лет, а для каменных - до 49 лет (Постановление о праве застройки, ст. 1).

Ввиду ограниченности срока права застройки для деревянных строений рекомендуется в договорах не уменьшать установленной законом предельной величины его.

В. Точное определение сдаваемого под застройку участка с указанием местонахождения и границ участка, размеров его в длину и ширину, находящихся на участке строений и т.п. К договору должен быть приложен план участка, сдаваемого на право застройки.

Г. Размер и срок взносов арендной платы за земельный участок.

Арендная плата определяется в золотых рублях с кв. саж. в зависимости от характера строений: более высокая плата назначается за земельные участки, предназначенные под строение торгово-промышленного назначения, пониженная плата - на участки, предназначенные для жилищного строительства. Повышение арендной платы устанавливается в самом договоре с указанием сроков повышения и размеров его, причем арендная плата за земельные участки может быть повышаема не чаще чем через каждые 5 лет (Пост. о праве застройки, ст. 3).

В целях развития жилищного строительства рекомендуется повышение арендной платы за участки, предназначенные для застройки под жилье, устанавливать каждый раз не выше чем на 10

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

проц. против предыдущей платы.

Д. Характер и размер строений, которые застройщик обязуется возвести. При установлении размера застройки Коммунальным Отделам рекомендуется руководствоваться следующими положениями:

Процентное отношение площади застройки ко всей площади участка следует устанавливать в центральных районах города в пределах от 25 до 50 проц., на окраинах - от 10 до 25 проц.

Высота строений или предельное число этажей, которые должны удовлетворять требованиям строительного устава и местным на сей предмет обязательным постановлениям.

Предельная площадь квартиры.

В интересах доступности выстроенных помещений для малоимущих слоев населения рекомендуется устанавливать в договоре предельные нормы площади квартир в 25 кв. саж., а предельную площадь комнаты - в 40 кв. аршин.

Е. Срок приступа к постройке, который должен быть в договоре установлен не более одного года (Постановление о праве застройки, ст. 3), с указанием, что несоблюдение этого условия может повлечь за собой расторжение договоров в судебном порядке.

Ж. План производства работ по строительным сезонам и срок окончания постройки, который устанавливается в зависимости от размера и характера ее, но во всяком случае не выше 3 лет.

З. Условия поддержания строений в исправном виде (ремонт).

И. Условия страхования строений в полной сумме оценки их и употребления страховых сумм на восстановление строений в случае пожара, в обеспечение чего страховой полис передается Коммунальному Хозяйству.

К. Неустойка в определенном размере за невзнос арендатором в срок установленной арендной платы, за несоблюдение сроков приступа к постройке и окончания ее, за нестрахование строений и т.д. Неустойка за невзнос арендной платы не должна превышать размеров самой арендной платы. В остальных случаях неустойка не должна превышать годового размера арендной платы. Требование неустойки не связано с расторжением договора, за исключением случаев невыполнения условия о сроке приступа к постройке и осуществления обусловленного договором плана производства работ. В указанных случаях сверх взыскания неустойки в обусловленном размере Комхоз может предъявить в судебном порядке иск о расторжении договора с возмещением застройщику стоимости возложенных, но не использованных затрат. За несвоевременный взнос платежей устанавливается определенный процент пени не свыше 2 проц. в месяц, каковая пеня взимается и за несвоевременный взнос неустойки. В случае невнесения застройщиком причитающихся с него по договору платежей более чем за один год, равно как и в случае неуплаты неустойки в размере не меньше годовой арендной платы Коммунальный Отдел может обратиться в судебном порядке на самое право застройки, причем взыскание осуществляется путем продажи права застройки с публичных торгов.

10. Кроме неустойки, в договор могут быть включены и иные гарантии исполнения застройщиком договора, как то: перестройка неправильно возведенного строения за счет застройщика, страхование строения за его счет и т.п.

11. В договор о праве застройки могут быть включены и другие условия, не противоречащие закону и сущности самого права застройки. Следует устанавливать процент зеленых насаждений на участках, который обязан засадить застройщик (не менее 10 проц. площади участка). Может быть возложена на застройщика обязанность **сооружения** тротуара и содержания в исправности мостовой

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

в части, прилегаемой к застроенному участку. Рекомендуется договариваться с застройщиками в рабочих районах о заселении строений не менее чем на 30 проц. рабочими. При наличии этого условия арендная плата за земельные участки может быть установлена в пониженном размере и даже с последующим понижением ее при соответствии состава жильцов первоначальному условию.

12. Залог права застройки устанавливается в пределах срока договора на время, определенное по договору залога. В случае перехода права застройки к новому приобретателю залоговое обременение остается в силе, равно как и при досрочном переходе права застройки к Коммунальному Отделу.

13. При всяком переходе владения, бывшего предметом договора о праве застройки, Коммунальному Хозяйству, в том числе и за истечением срока договора (ст. 14 Пост.), застройщику возвращается стоимость построек к моменту их сдачи, под каковою следует понимать стоимость вложенных, но не использованных затрат, исчисленных применительно к расценке валютности денег к моменту расчета.

14. В комиссию по установлению стоимости построек (ст. 14 Пост.) от Коммуналдела входит не менее 2-х членов, в число коих входит представитель от техническо-строительного надзора, в оценочную комиссию вызывается или застройщик, или защитник его интересов.

Заместитель Народного  
Комиссара Внутренних Дел  
БЕЛОБОРОДОВ

Народный Комиссар Юстиции  
КУРСКИЙ