

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СССР
СОВЕТ НАРОДНЫХ КОМИССАРОВ СССР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 4 января 1928 года
О ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ

Несмотря на то, что принятыми за последние три года мерами в ряде крупных промышленных центров достигнуто некоторое улучшение жилищного положения рабочих, состояние жилищного дела на всей территории Союза ССР продолжает оставаться тяжелым.

Придавая *строительству* рабочих жилищ и улучшению общего состояния жилищного и коммунального хозяйства первостепенное значение в деле индустриализации страны и считая очередной задачей обеспечить дальнейшее увеличение жилой площади для рабочих промышленности и транспорта, Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР признают необходимым для разрешения жилищного кризиса:

- 1) усиление темпа **строительства** новых жилищ;
- 2) максимальное накопление средств внутри самого жилищного хозяйства, в частности, за счет квартирной платы;
- 3) правильную и целесообразную постановку управления и эксплуатации жилищного фонда;
- 4) укрепление и развитие кооперативного жилищного строительства;
- 5) возможно большее привлечение частного капитала в жилищное строительство;
- 6) упорядочение организации жилищного строительства и его удешевление.

В целях разрешения указанных задач Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

I. Восстановление жилищ и развитие нового жилищного строительства

1. Установить, что при составлении перспективных планов народного хозяйства должна быть учитываема необходимость развития строительства рабочих жилищ в первую очередь в городах с усиленным экономическим ростом, испытывающих притом особо острый жилищный кризис.

В соответствии с этим должно производиться наиболее рациональное, с точки зрения индустриализации страны и достижения максимального эффекта строительства, распределение средств.

2. Предложить правительствам союзных республик установить специальное наблюдение за тем, чтобы в местных бюджетах городов и городских поселений, испытывающих острый жилищный кризис, предусматривались максимальные и возрастающие из года в год ассигнования на жилищное строительство.

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

3. В целях согласования программ жилищного строительства и коммунального благоустройства установить, что размер кредитов, отпускаемых на строительство коммунальных предприятий и *сооружений*, должен быть не менее 15% общей суммы кредитов, отпускаемых через Центральный Банк Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства на жилищное строительство.

Примечание. Кредиты, отпускаемые через Центральный Банк Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства на строительство коммунальных предприятий и сооружений, могут выдаваться на такое же строительство и в рабочих поселках, возводимых предприятиями промышленности, транспорта и связи и жилищно-строительной кооперацией вне районов жилищного строительства, осуществляемого местными советами.

4. Признать основными застройщиками рабочих жилищ предприятия промышленности и транспорта и местные советы с тем, что строительство в крупных городах должно производиться преимущественно местными советами. Осуществление же рабочего жилищного строительства на территории предприятий промышленности и транспорта, а также строительство рабочих поселков для промышленности и транспорта в тех районах, где местные советы не могут производить жилищного строительства вследствие маломощности своих бюджетов, производится предприятиями промышленности и транспорта.

5. В связи с тем, что жилищно-строительная кооперация должна сыграть весьма значительную роль в строительстве и что на почве роста реальной заработной платы и удешевления строительного кредита и строительства существенно увеличивается возможность охвата рабочего населения жилищно-строительной кооперацией и вовлечения таким путем в это дело собственных средств рабочих и служащих - считать необходимым увеличение удельного веса кооперации в строительстве и доли ее в государственных кредитах на жилищное строительство в соответствии с фактическим ростом ее собственных паевых средств.

При кредитовании жилищно-строительной кооперации надлежит исходить из необходимости поощрения ее в тех районах, в которых развитие жилищного строительства предусмотрено планом.

6. Признать целесообразным дальнейшее расширение индивидуального рабочего жилищного строительства в рабочих поселках и промышленных районах, где бытовые и экономические условия не позволяют еще в достаточных размерах развивать крупное государственное и кооперативное жилищное строительство. Вопрос о целесообразности расширения указанного строительства в мелких городах, а также дачных и курортных поселках вне промышленных районов разрешается соответствующими местными советами.

Поручить Центральному Банку Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства при участии центров жилищной кооперации разработать вопрос о льготных формах кредитования тех индивидуальных застройщиков из рабочих, которые осуществляют строительство на коллективных началах.

7. Предложить правительствам союзных республик установить для отдельных категорий строений в различных районах лимиты стоимости возведения единицы жилой площади, которые должны лечь в основу определения размеров кредитования. При установлении этих лимитов надлежит исходить из необходимости снижения стоимости строительства в 1927 - 1928 г. по сравнению с прошлым годом не менее чем на 15%.

8. Предложить правительствам союзных республик урегулировать вопросы:

а) планировки городов и городских поселений в связи с нуждами строительства и

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

необходимостью упорядочить стихийное жилищное строительство, затрудняющее планомерный рост городов и городских поселений и вызывающее непроизводительные расходы по их благоустройству;

б) образования специальных капиталов, предназначенных на финансирование коммунального благоустройства во вновь возникающих рабочих поселках;

в) укрупнения и концентрации жилищного строительства, осуществляемого всеми категориями застройщиков;

г) согласования мероприятий по коммунальному благоустройству со строительством жилищ;

д) упорядочения индивидуального рабочего жилищного строительства;

е) расширения жилищного фонда посредством надстройки верхних этажей и большего использования пригородных поселений на основе улучшения пригородных сообщений;

ж) **сооружения** местными советами *домов-общежитий* как для рабочих, не имеющих постоянной оседлости (грузчики, строители и т.п.), так и для рабочих-одиночек.

Предложить правительствам союзных республик в трехмесячный срок войти в Совет Народных Комиссаров Союза ССР с докладом об исполнении вышеуказанных поручений.

9. Поручить Комиссии по строительству при Совете Труда и Обороне разработать технические и организационные мероприятия, направленные к выполнению в 1927 - 1928 году директив правительства Союза ССР о снижении стоимости строительства не менее чем на 15%, а также принять меры к установлению наиболее рациональных типов жилых **домов** из разного материала, с учетом местных условий и требований рабочего быта в различных районах.

II. Меры к сохранению наличного жилищного фонда

10. Признать необходимым, в целях приближения квартирной платы к себестоимости эксплуатации жилищ, ввести с 1 апреля 1928 г. новые нормы квартирной платы на основе:

а) учета при установлении квартирной таксы полностью всех элементов, характеризующих качество и территориальное расположение жилищ;

б) пересмотра размеров скидок с квартирной таксы в зависимости от размера заработной платы с таким расчетом, чтобы в течение 1927 - 1928 и 1928 - 1929 гг. ставки квартирной платы с лиц, платящих ниже себестоимости жилища, за исключением безработных и лиц с доходом не свыше 20 руб., были повышены не менее чем на 10 коп. за 1 кв. метр в месяц. При этом, однако, в бюджете рабочих, служащих и приравненных к ним лиц, для которых квартирная плата, согласно настоящему пункту, повышается, чистая квартирная плата за среднюю площадь, занимаемую семьей, должна составлять не более 10%.

Предложить правительствам союзных республик не позднее 1 марта 1928 г. представить в Совет Народных Комиссаров Союза ССР свои предположения по п. "б" настоящей статьи, имея в виду необходимость поставить осуществление этой меры в обязательную зависимость от такого увеличения реальной заработной платы, которое превышало бы рост квартирной платы и повышало бы общий уровень жизни рабочих.

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

11. Признать необходимым с 1 апреля 1928 г. квартирную плату в домах, вновь (начиная с 1924 г.) выстроенных местными советами и предприятиями промышленности и транспорта, установить на одинаковых основаниях с квартирной платой в старых домах, с допущением надбавки (включая погашение ссуды и оплату процентов по ссуде), в размерах не свыше 25% к квартирной плате, устанавливаемой для старых домов согласно настоящему Постановлению. Эта надбавка должна понижаться по мере повышения квартирной платы в старых домах впредь до полного уравнивания квартирной платы в старых и новых домах.

12. Установить процент по ссудам, отпускаемым на рабочее жилищное строительство, в размере не свыше 1% в год.

Поручить Народному Комиссариату Труда Союза ССР с участием Всесоюзного Центрального Совета Профессиональных Союзов и Центрального Банка Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства и с привлечением Высшего Совета Народного Хозяйства Союза ССР, Народного Комиссариата Путей Сообщения и центров жилищной кооперации на указанных ниже основаниях разработать и представить к 1 февраля 1928 г. в Совет Народных Комиссаров Союза ССР проект построения системы погашения и оплаты процентами ссуд, которая предусматривала бы, при условии безубыточности эксплуатации указанных в ст. 11 домов, уменьшенные платежи в первые годы и постепенное их увеличение в последующие годы, в зависимости от роста заработной платы, повышения жизненного уровня рабочих, а также удешевления строительства и эксплуатации домов.

При разработке этой системы погашения ссуд надлежит исходить:

а) из сроков ссуд в 60 лет для каменных и в 45 лет для деревянных домов, имея в виду возможность установления, в течение первых трех лет после готовности дома к заселению, уплаты только процентов по ссуде, без ее погашения;

б) из дифференцирования размера процентов по ссудам от 1/4% до 1% в год.

13. Предусмотренную выше (ст. 12) для местных советов и предприятий промышленности и транспорта систему погашения ссуд и уплаты процентов по ним распространить также на пользующиеся государственным кредитом рабочие жилищно-строительные кооперативы, при том условии, чтобы в их домах средние ежемесячные взносы членов (на содержание дома, погашение ссуды и оплаты ссуды процентами) не превышали средней квартирной платы во вновь выстроенных соответствующими местными советами и предприятиями домах.

14. Распространить предусмотренный выше (ст. ст. 12 и 13) порядок погашения и оплаты процентами ссуд на все ссуды, выданные начиная с 1924 г., в той их части, срок погашения которой не наступил до введения в действие вышеуказанной системы погашения ссуд.

15. Предложить правительствам союзных республик издать постановления, предусматривающие образование в городах, а также в рабочих, курортных и дачных поселках специальных капиталов жилищного фонда, предназначенных исключительно для возведения, восстановления и капитального ремонта жилищ муниципального фонда, установив при этом, что в означенные капиталы поступают:

а) чистый доход и амортизационные суммы с жилых помещений, непосредственно эксплуатируемых соответствующими местными советами;

б) арендная плата за жилые дома, сдаваемые в наем соответствующими местными советами;

в) арендная плата за помещения, сдаваемые местными советами государственным учреждениям под канцелярии и для иных нужд неторгового и непромышленного характера;

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

- г) суммы, вырученные от продажи, в допускаемых законом случаях, муниципальных строений;
- д) отчисления от арендной платы за торгово-промышленные и складочные помещения в размере, устанавливаемом соответствующими местными советами, но не менее 50%;
- е) прочие поступления, которые устанавливаются постановлениями соответствующих местных советов;
- ж) проценты на соответствующие специальные капиталы жилищного фонда.

III. Управление и эксплуатация жилищного фонда

16. Для упорядочения использования жилищного фонда, как муниципального, так и находящегося в ведении предприятий промышленности и транспорта, в интересах правильного размещения рабочих и служащих - обязать правительства союзных республик осуществить следующие мероприятия:

а) эксплуатация входящих в означенный фонд жилых домов должна производиться местными советами и предприятиями, по принадлежности, непосредственно или в порядке сдачи в аренду (жилищно-арендным кооперативным товариществам, государственным учреждениям и предприятиям, профессиональным и иным общественным организациям и единоличным арендаторам) с тем, однако, чтобы в договорах аренды было оговорено право соответствующих местных советов и предприятий, по принадлежности, регулировать заселение этих домов;

б) сдача квартир и комнат в домах, находящихся в непосредственной эксплуатации местных советов и предприятий промышленности и транспорта, должна производиться на основе заключения с отдельными съемщиками договоров, точно предусматривающих обязанности жильцов по содержанию в исправности жилищ, а в отношении квартир и комнат в домах, указанных в п. "в", - также определенный срок найма;

в) предприятиям промышленности и транспорта, а также местным советам в отношении домов специального маневренного фонда (п. "д") должно быть предоставлено в домах, непосредственно ими эксплуатируемых, право освобождения жилой площади от съемщиков всех категорий по истечении оговоренного в договоре (п. "б") срока найма квартиры;

г) промышленным и транспортным предприятиям должно быть предоставлено право полного освобождения в административном порядке жилых помещений, находящихся на территории предприятия, от лиц, не работающих в данном предприятии;

д) местные советы должны создать из части муниципализированных и вновь возводимых ими домов специальный маневренный фонд, причем управление домами, входящими в этот фонд, может быть организовано в форме домовых трестов;

е) освобождающиеся квартиры и комнаты в домах жилищно-арендных кооперативных товариществ, при условии, если члены их удовлетворены жилой площадью в размере не ниже средней для данного города фактической нормы, должны предоставляться нуждающимся в жилье рабочим и служащим промышленности и транспорта, не состоящим членами данных товариществ;

ж) трудящимся должно быть предоставлено право обмена помещениями в пределах одного города и пригородных районов, а в случаях, если встретится необходимость в обмене между

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

работниками государственных предприятий и учреждений, в связи с перемещением их по работе - и в разных городах; в отношении жилой площади, принадлежащей предприятиям промышленности и транспорта, обмен допускается только с согласия администрации предприятий;

з) заселение освобождающихся помещений в муниципальных домах лицами нетрудовых категорий должно быть прекращено; в отношении лиц нетрудовых категорий, доход которых, облагаемый подоходным налогом, превышает 3000 рублей в год, срок найма помещений после 1 октября 1929 года не может быть продлен;

и) срок аренды домов жилищно-арендными кооперативами, в случае необходимости затрат на капитальный ремонт арендуемого дома в размере не менее 15% стоимости дома, может быть удлинён до 24 лет;

к) должно быть произведено твердое нормирование домового расходного бюджета на основе уточнения размера расходов по эксплуатации и амортизации жилищ и ликвидации непроизводительных расходов;

л) должны быть приняты меры в направлении укрупнения маломощных жилищно-арендных кооперативов в целях снижения расходов по эксплуатации домов.

IV. Меры к привлечению частного капитала в жилищное строительство

17. В целях ускорения темпа жилищного строительства и расширения жилой площади считать необходимым развитие деятельности общегражданской кооперации и привлечение крупного частного капитала. В частности, для поощрения строительства крупных жилых домов за счет частного капитала признать необходимым установление специальных льгот на основе особого постановления Совета Народных Комиссаров Союза ССР.

V. Организация жилищного строительства

18. Сосредоточить в Центральном Банке Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства, его филиалах и в местных городских и коммунальных банках собирание и учет средств, поступающих на финансирование жилищного строительства, как в порядке положения от 15 июня 1927 г. о мерах содействия строительству рабочих жилищ (Собр. Зак. Союза ССР, 1927, N 36, ст. 369), так и в качестве возвратных ассигнований по бюджету транспорту и промышленности.

19. Признать обязательным хранение собственных средств жилищной кооперации на текущих счетах в городских и коммунальных банках, а где таковых нет - в отделениях Государственного Банка Союза ССР и в государственных трудовых сберегательных кассах.

20. Возложить на Народный Комиссариат Финансов Союза ССР совместно с Народным Комиссариатом Труда Союза ССР учет всех без исключения средств, направляемых на рабочее жилищное строительство.

21. Возложить на Народный Комиссариат Труда Союза ССР и народные комиссариаты труда

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

союзных республик осуществление правительственной политики в области строительства рабочих жилищ в соответствии с существующими законоположениями, а также наблюдение за выполнением плана рабочего жилищного строительства, организацию и наблюдение за осуществлением опытного строительства с соответствующим распределением отпускаемых на эту цель средств.

22. Предложить правительствам союзных республик в двухмесячный срок произвести ликвидацию республиканских и местных комитетов содействия рабочему жилищному строительству.

VI. Жилищное законодательство

23. В целях упорядочения всего жилищного дела признать необходимым издание правительствами союзных республик жилищных кодексов.

24. Предложить правительствам союзных республик внести в законодательство союзных республик изменения, вытекающие из настоящего Постановления.

25. Поручить Народному Комиссариату Труда Союза ССР в двухмесячный срок внести в Совет Народных Комиссаров Союза ССР вытекающие из настоящего Постановления проекты изменений действующего законодательства Союза ССР.

Председатель ЦИК Союза ССР

М.КАЛИНИН

Председатель СНК Союза ССР

А.И.РЫКОВ

Секретарь ЦИК Союза ССР

А.ЕНУКИДЗЕ