

**ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РСФСР <1>
РСН 25-82**

<1> Введена в действие с 1 января 1983 г.

Инструкция не распространяется на порядок отвода приусадебных земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов из земель колхозов, совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций рабочим, служащим и другим гражданам, проживающим в сельской местности.

Приложения к Инструкции в настоящем сборнике не приводятся.

Утверждена Постановлением Госстроя РСФСР от 23 декабря 1982 г. N 147 по согласованию с Минжилкомхозом РСФСР, Минсельхозом РСФСР и Минюстом РСФСР.

1. Общие положения

1.1. Настоящая Инструкция устанавливает порядок отвода земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (включая многоквартирные) с надворными постройками, с правом собственности каждого застройщика на жилой дом (часть дома), а также порядок застройки земельных участков и оформления правовых документов на землепользование и строительство индивидуальных жилых домов.

1.2. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства в соответствии со статьями 104, 105 Земельного кодекса РСФСР <2> предоставляются из земель населенных пунктов, государственного запаса и из находящихся за пределами зеленой зоны городов земель государственного лесного фонда.

<2> См. с. 377 вып. 4.

1.3. Главные архитекторы городов, районные архитекторы проводят постоянную работу по ознакомлению населения с порядком предоставления земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов и выдачи разрешений на производство строительных работ на отведенных земельных участках, а также об ответственности за самовольные действия по строительству жилых домов и надворных построек.

2. Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

2.1. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются в городах, рабочих, курортных и дачных поселках за исключением областных, краевых и республиканских (АССР) центров, а также всех курортных городов.

В промышленных городах с населением свыше 100 тыс. человек, не являющихся столицами автономных республик и административными центрами краев и областей, земельные участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются, в отдельных случаях, по согласованию с Госстроем РСФСР.

Согласование с Госстроем РСФСР не требуется в случаях, если земельные участки предоставляются в промышленных городах с населением свыше 100 тыс. человек под перенос индивидуальных жилых домов, подлежащих сносу в связи с изъятием земель для государственных или общественных нужд, либо под строительство новых домов взамен сносимых в случаях, установленных Советом Министров СССР.

2.2. Для рассмотрения вопросов о предоставлении земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в промышленных городах с населением свыше 100 тыс. человек в Госстрой РСФСР направляются следующие документы:

а) ходатайство Совета Министров автономной республики, исполнительного комитета краевого, областного Совета народных депутатов с указанием количества намеченных к отводу земельных участков, с обоснованием необходимости индивидуального жилищного строительства в городе и возможности отвода земельных участков для этой цели;

б) выкопировка из генерального плана города с указанием проектируемых районов или отдельных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;

в) справка о согласовании выбора района, там, где это необходимо, с санитарными органами и органами государственного горного надзора.

2.3. Земельные участки под перенос индивидуальных жилых домов, расположенных в городе (поселке) и подлежащих сносу в связи с отводом земель для государственных или общественных нужд, отводятся в пределах того же города (поселка). Вопрос о возможности отвода земельного участка под перенос дома решается исполнительным комитетом городского, районного Совета народных депутатов в соответствии с генеральным планом города и в зависимости от наличия свободных земельных участков.

2.4. Отвод земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов производится в соответствии с утвержденными проектами застройки кварталов.

В случаях предоставления земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных кварталах с большемерными земельными участками, вопросы изъятия части существующих земельных участков решаются в порядке, предусмотренном статьей 85 Земельного кодекса РСФСР <1>.

<1> См. с. 372 - 373 вып. 4.

2.5. Земельные участки под строительство одно-, двухквартирных жилых домов отводятся в зависимости от размера дома и местных условий в пределах следующих норм: в городах - от 0,03 до 0,06 гектара, вне города - от 0,07 до 0,12 гектара.

Земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов по типовым проектам отводятся в размерах, определяемых исполкомами городских и районных Советов народных депутатов <2>.

<2> В соответствии с п. 5.25 главы СНиП II-60-75** размеры земельных участков (включая площадь застройки), выделяемых около жилых домов на одну квартиру, необходимо принимать при многоквартирных блокированных домах - не более 150 м².

2.6. Застройка земельных участков производится в соответствии с планом размещения строений согласно приложению 1, выдаваемым в 3 экземплярах органами по делам строительства и архитектуры исполкомов городских, районных Советов народных депутатов индивидуальному застройщику, один из которых остается на руках у застройщика, два других - соответственно передаются нотариальной конторе и Бюро технической инвентаризации вместе с договором о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке <3>.

<3> См. с. 84 настоящего сборника.

3. Оформление права пользования земельными участками, предоставленными под индивидуальное жилищное строительство

3.1. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются гражданам на основании решения исполкома городского, районного Совета народных депутатов.

Основанием для рассмотрения просьбы о предоставлении земельного участка для строительства индивидуального жилого дома является письменное заявление гражданина, которое подается в исполком городского, районного Совета народных депутатов.

Заявления об отводе земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов рассматриваются исполкомами городских, районных Советов народных депутатов в течение 20 дней со дня подачи заявлений застройщиками.

В рабочих, курортных и дачных поселках и сельских населенных пунктах заявления подаются в поселковый (сельский) Совет народных депутатов, который в 10-дневный срок рассматривает их и принимает соответствующее решение.

На основании решения поселкового (сельского) Совета народных депутатов исполком районного (городского) Совета народных депутатов в соответствии с пунктом 3 Постановления Совета Министров СССР от 26 августа 1948 г. N 3211 <1> принимает решение, в котором определяются конкретные размеры отводимого земельного участка.

<1> См. с. 412 вып. 4 изд. 1978 г.

3.2. Перечень документов, которые граждане обязаны представлять вместе с заявлением для рассмотрения вопросов об отводе земельного участка, определяется исполкомом городского, районного Совета народных депутатов применительно к перечню документов на получение жилой площади в домах государственного жилищного фонда. Дополнительно запрашиваются документы об отсутствии у гражданина и членов его семьи другого дома (части дома) на праве личной собственности.

3.3. В решении исполкома городского, районного Совета народных депутатов указывается:

- а) кому предоставляется земельный участок (фамилия, имя, отчество);
- б) местонахождение земельного участка (подробный адрес);
- в) размер предоставляемого земельного участка;
- г) прочие условия по отводу и оформлению права пользования земельным участком.

3.4. На основании решения исполкома городского, районного Совета народных депутатов соответствующий орган по делам строительства и архитектуры не позднее, чем в месячный срок после принятия решения, производит отвод земельного участка в натуре (на местности), о чем составляется акт согласно приложению 2. Один экземпляр акта выдается индивидуальному застройщику.

3.5. Право землепользования оформляется государственным актом на право пользования землей, один экземпляр которого выдается индивидуальному застройщику, второй сдается в Бюро технической инвентаризации и хранится вместе с другими документами на домовладение.

3.6. С индивидуальным застройщиком, в пользование которого предоставлен земельный участок, заключается договор о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке.

3.7. Объединение индивидуальных застройщиков в жилищно-строительные коллективы для совместного строительства многоквартирных жилых домов оформляется договором, заключаемым между участниками этих коллективов.

3.8. С коллективом индивидуальных застройщиков на основании решения исполкома городского, районного Совета народных депутатов о предоставлении земельного участка заключается договор о строительстве коллективом индивидуальных застройщиков многоквартирного дома.

3.9. Индивидуальный застройщик обязан приступить к освоению земельного участка в течение двух лет со дня заключения договора о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке.

Согласно статье 32 Земельного кодекса РСФСР при неиспользовании в течение двух лет подряд земельного участка или использовании его не в соответствии с этой целью, для которой он предоставлен, прекращение права пользования землей производится по решению органа, предоставившего земельный участок.

3.10. Строительство индивидуального жилого дома на предоставленном земельном участке может быть начато гражданином только после получения разрешения органов по делам строительства и архитектуры на производство строительных работ.

Для получения разрешения на производство работ по строительству жилых домов с надворными постройками индивидуальные застройщики обязаны представить в органы по делам строительства и архитектуры горисполкома, райисполкома:

- а) заявление застройщика о выдаче разрешения на производство строительных работ;
- б) решение о предоставлении земельного участка под застройку;
- в) типовой или рекомендуемый органами по делам строительства и архитектуры проект жилого дома;
- г) план застройки земельного участка, проект оформления фасадной части здания (дома, гаража, хозяйственных построек), согласованный с органами по делам строительства и архитектуры;
- д) государственный акт на право пользования землей;
- е) договор о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке, удостоверенный в нотариальной конторе.

3.11. Законченные строительством индивидуальные жилые дома с надворными постройками принимаются в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями.

Состав государственной приемочной комиссии определяется горисполкомом, райисполкомом из представителей органов по делам строительства и архитектуры (председатель), коммунального хозяйства, пожарной охраны, государственной санитарной эпидемиологической станции и подрядной организации, если строительство дома осуществляется этой организацией.

Приемка дома в эксплуатацию производится в присутствии индивидуального застройщика и оформляется актом по форме согласно приложению 3, который утверждается исполкомом городского, районного Совета народных депутатов не позднее, чем в недельный срок после подписания акта приемочной комиссией. После утверждения один экземпляр акта о приемке дома в эксплуатацию передается на руки индивидуальному застройщику.

Выявленные государственной приемочной комиссией нарушения утвержденного проекта рассматриваются исполкомом городского, районного Совета народных депутатов, который решает вопрос о принятии дома в эксплуатацию или внесении изменений в произведенном строительстве, либо о принятии иных мер в соответствии с действующим законодательством.

Ниже приводится перечень нормативных актов, относящихся к настоящему разделу, при пользовании которыми необходимо учитывать изменения, внесенные в них после выхода в свет выпусков 2-го издания сборника "Законодательство о капитальном строительстве" (1977 - 1984):

на с. 326 вып. 1 упомянутый в абз. 5 сн. 1 Примерный устав кооператива по строительству и эксплуатации коллективного гаража-стоянки для автомобилей индивидуального пользования, утвержденный Постановлением Совета Министров РСФСР от 24 сентября 1960 г. N 1475, действует с учетом изменений, внесенных Постановлениями Совета Министров РСФСР от 11 апреля 1979 г. N 195 и от 25 января 1985 г. N 37 (СП РСФСР, 1979, N 11, ст. 69; 1985, N 5, ст. 23). В частности, п. 6 Примерного устава утвержден в новой редакции;

на с. 330 - 331 вып. 1 упомянутое в абз. 2 сн. 2 Постановление Совета Министров РСФСР от 16 декабря 1961 г. N 1474 утратило силу, согласно Постановлению Совета Министров РСФСР от 21 августа 1965 г. N 976 (СП РСФСР, 1965, N 19, ст. 116);

на с. 372 вып. 1 упомянутое в п. 2 Постановление Совета Министров РСФСР от 16 августа 1963 г. N 1012 утратило силу, согласно Постановлению Совета Министров РСФСР от 8 августа 1975 г. N 461 (СП РСФСР, 1975, N 17, ст. 123).

Соответственно утратили силу все решения Правительства РСФСР, принятые в 1967 - 1974 гг., которыми были внесены изменения в Постановление Совета Министров РСФСР от 16 августа 1963 г. N 1012;

на с. 388 - 389 вып. 4 п. 2 Постановления Совета Министров РСФСР от 9 октября 1974 г. N 544 действует в новой редакции, утвержденной Постановлением Совета Министров РСФСР от 27 января 1984 г. N 29 (СП РСФСР, 1984, N 4, ст. 28):

"2. При изъятии или временном занятии для государственных или общественных нужд земельных участков, предоставленных под коллективные сады и огороды, а также служебных земельных наделов возмещается стоимость плодово-ягодных насаждений, определяемая по нормативам, утвержденным в порядке, установленном п. 2 Постановления Совета Министров РСФСР от 27 января 1984 г. N 29 "О возмещении гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и о порядке определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов".