

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ КПСС
СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 февраля 1988 г. N 197
О МЕРАХ ПО УСКОРЕНИЮ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(с изм. и доп., внесенными Постановлением ЦК КПСС, Совмина СССР от 13.01.1989 N 27 - СП СССР, 1989, N 9, ст. 27)

Центральный комитет КПСС и Совет Министров СССР считают, что для выполнения поставленной XXVII съездом партии задачи обеспечения к 2000 году каждой советской семьи отдельной квартирой или индивидуальным *домом* особое значение приобретает существенное расширение индивидуального жилищного *строительства* и повышение его качества. Этот вид строительства не только позволяет предоставить семье отвечающее ее потребностям жилище, но и способствует развитию приусадебных хозяйств для дополнительного производства сельскохозяйственной продукции, бережному отношению к своему *дому* и трудовому воспитанию детей и молодежи, укреплению семьи и закреплению кадров.

Между тем во многих союзных республиках и районах страны допущено серьезное ослабление внимания к индивидуальному жилищному **строительству**. В результате его объем в целом по стране за последние 25 лет сократился в 3 раза и в настоящее время составляет менее 15 процентов общего объема ввода в эксплуатацию жилых домов.

Советы Министров союзных и автономных республик, исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства, предприятия и организации, ориентируясь главным образом на *сооружение* жилых домов за счет государственных капитальных вложений, не принимают необходимых мер по развитию индивидуального жилищного строительства, выделению участков, их инженерному обустройству, увеличению производства местных строительных и отделочных материалов, оказанию содействия индивидуальным застройщикам. На местах еще бытует неправильное, зачастую недоброжелательное отношение к индивидуальному застройщику.

Предприятия и организации слабо используют предоставленные им широкие возможности по оказанию помощи своим работникам в строительстве индивидуальных жилых домов, являющемся важным средством создания стабильных трудовых коллективов.

Действующее законодательство и нормативные документы, определяющие условия индивидуального жилищного строительства, чрезмерно усложнены, содержат необоснованные ограничения и тем самым сдерживают его расширение. Индивидуальные застройщики испытывают большие трудности при оформлении отвода участков, выборе и утверждении проектов, получении кредитов на строительство индивидуальных жилых домов, приобретении и доставке строительных материалов, осуществлении работ по **сооружению**, ремонту и благоустройству домов. Недостаточны размеры выдаваемых кредитов.

Руководствуясь выработанной XXVII съездом КПСС программой неуклонного повышения благосостояния советских людей и в целях ускорения решения жилищной проблемы, Центральный

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

Комитет КПСС и Совет Министров СССР постановляют:

1. ЦК компартий союзных республик, крайкомам и обкомам партии, Советам Министров союзных и автономных республик, исполкомам местных Советов народных депутатов, министерствам и ведомствам СССР, предприятиям и организациям, всем партийным, советским, хозяйственным, профсоюзным и комсомольским организациям:

рассматривать всемерное развитие индивидуального жилищного строительства как социально - политическую и экономическую задачу первостепенной важности, связанную самым непосредственным образом с активизацией человеческого фактора, ростом национального богатства и уровня жизни народа;

обеспечить в кратчайшие сроки решительное улучшение положения со строительством индивидуальных домов, добиться существенного наращивания его объемов и повышения качества в соответствии с возросшими доходами и потребностями населения, проявляя инициативу и настойчивость в изыскании и использовании для этого всех имеющихся в республиках, на местах и предприятиях резервов.

Об улучшении организации индивидуального жилищного строительства

2. Возложить на Советы Министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов ответственность за ускорение развития индивидуального жилищного строительства на подведомственной территории, скорейшее удовлетворение потребностей семей, желающих построить или реконструировать индивидуальный дом.

Принять к сведению, что Советы Министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов разработали необходимые меры по увеличению в 1988 - 1990 годах объемов индивидуального жилищного строительства против заданий, предусмотренных планом на двенадцатую пятилетку.

Абзац третий пункта 2 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

3. Советам Министров союзных и автономных республик и исполкомам местных Советов народных депутатов:

отменить необоснованные ограничения по отводу участков для индивидуального жилищного строительства, в том числе в городах и поселках городского типа, предусматривая для жителей городов - индивидуальных застройщиков отвод участков и в пригородной зоне;

внести в генеральные планы городов, поселков и сельских населенных пунктов уточнения, связанные с выделением территорий для индивидуальной застройки, и обеспечить разработку проектов планировки и застройки территорий индивидуального жилищного строительства с соответствующим размещением необходимых объектов коммунально - бытового и социально - культурного назначения;

осуществлять отвод земельных участков в соответствии с генеральными планами, проектами планировки и застройки.

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

Признать целесообразным определять размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства, а также площадь жилого дома и его этажность в порядке, устанавливаемом Советами Министров союзных республик.

Абзацы шестой, седьмой пункта 3 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

4. Земельные участки предоставляются в первую очередь лицам, стоящим на учете для улучшения жилищных условий, и прежде всего передовикам производства, инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, семьям погибших военнослужащих и приравненным к ним лицам, а также ветеранам труда и гражданам, передающим исполкомам местных Советов народных депутатов занимаемые ими жилые помещения в государственном и общественном жилищном фонде.

5. Установить, что территории индивидуального жилищного строительства должны быть обеспечены подъездными дорогами, водоснабжением, электроэнергией, газом (в районах, обеспеченных газоснабжением) и в зависимости от местных условий канализацией и теплоснабжением, а также другими объектами социальной инфраструктуры за счет средств предприятий, объединений, организаций (с согласия трудовых коллективов), бюджетов исполкомов местных Советов народных депутатов и средств индивидуальных застройщиков.

6. Исполкомам местных Советов народных депутатов оказывать всемерное содействие в создании товариществ индивидуальных застройщиков.

Установить, что товарищества индивидуальных застройщиков могут создаваться для совместного (на началах взаимопомощи) строительства, эксплуатации и ремонта жилых домов за счет собственных средств индивидуальных застройщиков и с помощью кредитов.

(с изм. и доп., внесенными Постановлением ЦК КПСС, Совмина СССР от 13.01.1989 N 27)

Советам Министров союзных республик обеспечить разработку и утверждение в 1988 году примерных положений о товариществах индивидуальных застройщиков.

7. Строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками, их реконструкция и ремонт осуществляются государственными и межколхозными подрядными строительными организациями хозяйственным способом и самими застройщиками. Выполнение указанных работ подрядным и хозяйственным способами может осуществляться по прямому договору с индивидуальным застройщиком или товариществом индивидуальных застройщиков.

Установить, что оплачиваемая индивидуальными застройщиками стоимость работ по строительству, реконструкции и ремонту индивидуальных жилых домов и надворных построек, осуществляемых подрядными строительными организациями и хозяйственным способом, включается в объем платных услуг населению предприятий и организаций.

В целях удовлетворения потребностей индивидуальных застройщиков расширять и совершенствовать практику работы проектных и строительных кооперативов.

(с изм. и доп., внесенными Постановлением ЦК КПСС, Совмина СССР от 13.01.1989 N 27)

8. Одобрить опыт работы по организации индивидуального жилищного строительства в городах и поселках городского типа Казахской ССР и Литовской ССР, а также предприятий Министерства цветной металлургии СССР.

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

Рекомендовать:

предприятиям, объединениям и организациям в соответствии с предусмотренными Законом СССР о государственном предприятии (объединении) правами оказывать всемерную помощь работникам в строительстве индивидуальных домов, и в частности направлять средства фондов экономического стимулирования, предназначенные для улучшения жилищных условий работников, в первую очередь на обеспечение территорий индивидуального жилищного строительства дорогами и инженерное обустройство, шире использовать положительный опыт по выделению своим работникам строительных материалов и изделий, оборудования и транспорта для строительства, реконструкции и ремонта индивидуальных жилых домов на договорных условиях в счет плана предоставляемых населению платных услуг;

исполкомам местных Советов народных депутатов оказывать аналогичную помощь работникам учреждений и организаций просвещения, здравоохранения и других 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;

колхозам и иным кооперативным и общественным организациям оказывать такую помощь за счет собственных средств.

О совершенствовании порядка финансирования и кредитования индивидуального жилищного строительства

9. В целях расширения материальных и финансовых возможностей индивидуальных застройщиков осуществить дополнительные меры по развитию и улучшению условий предоставления им кредитов.

Разрешить Сбергательному банку СССР предоставлять кредиты гражданам, проживающим:

а) в сельской местности:

на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками - в размере до 20 тыс. рублей с погашением в течение 50 лет, начиная с третьего года после получения ссуды;

на реконструкцию и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками, присоединение их к инженерным сетям, а также на строительство надворных построек для содержания скота и птицы и хранения сельскохозяйственной продукции - в размере до 4 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения ссуды;

б) в городах и поселках городского типа:

на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками - в размере до 20 тыс. рублей с погашением в течение 25 лет, начиная с третьего года после получения ссуды;

на реконструкцию и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками, присоединение их к инженерным сетям, а также на строительство надворных построек для содержания скота и птицы и хранения сельскохозяйственной продукции - в размере до 3 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения ссуды;

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

в) в городах, поселках городского типа и сельской местности:

на покупку у граждан индивидуальных жилых домов с надворными постройками - в размере балансовой (остаточной) стоимости строений, но не более 20 тыс. рублей, на срок до 25 лет с погашением со следующего года после получения ссуды;

на приобретение оборудования для инженерного обустройства индивидуального жилого дома - в размере до 1 тыс. рублей с погашением в течение 3 лет.

Кредиты на указанные цели предоставляются индивидуальным застройщикам под их личные обязательства непосредственно учреждениями Сберегательного банка СССР.

Кредиты предоставляются в первую очередь гражданам, поставленным на учет для улучшения жилищных условий в исполкомах местных Советов народных депутатов, на предприятиях и в организациях.

10. Установить, что за пользование кредитами, указанными в пункте 9 настоящего Постановления, граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сберегательному банку СССР 2 процента годовых, а в городах и поселках городского типа - 3 процента годовых.

Действие абзаца второго пункта 10 распространено на индивидуальных застройщиков, строительство жилых домов которых взамен поврежденных и не подлежащих восстановлению и разрушенных в результате стихийного бедствия будет осуществляться за счет кредитов Сберегательного банка СССР. - Постановление Совмина СССР от 17.05.1988 N 611.

Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица освобождаются от уплаты процентов за пользование кредитом. Указанные лица, а также многодетные семьи погашают предусмотренные в пункте 9 настоящего Постановления ссуды начиная с пятого года после их получения.

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

11. Рекомендовать предприятиям, учреждениям, организациям, колхозам и иным кооперативным и общественным организациям заключать (с согласия трудовых коллективов) договоры со своими работниками на погашение задолженности по кредитам банка, полученным работниками на индивидуальное жилищное строительство, за счет средств фонда социального развития при стаже работы на предприятии, в учреждении, организации свыше 5 лет в размере до 10 процентов, свыше 10 лет - до 30 процентов и свыше 15 лет - до 50 процентов задолженности.

Предоставление указанных льгот должно распространяться прежде всего на работников, отличающихся безупречным и добросовестным трудом и вносящих большой вклад в экономическое развитие предприятий и организаций. В отдельных случаях по решениям трудовых коллективов погашение задолженности по кредиту может осуществляться в больших размерах.

Исполкомам местных Советов народных депутатов в таком же порядке и размерах производить погашение кредитов, предоставленных на указанные цели работникам учреждений и организаций просвещения, здравоохранения и других 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

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

улучшения жилищных условий, за счет средств местного бюджета и других установленных источников финансирования.

12. Разрешить совхозам и другим предприятиям и организациям, расположенным в сельской местности, а также рекомендовать колхозам и организациям потребительской кооперации продавать своим работникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, возведенные за счет государственных капитальных вложений, собственных средств хозяйств, предприятий и организаций и кредитов банков, с оплатой этими работниками в зависимости от их отношения к труду и стажа работы на предприятии, в организации и по решению трудовых коллективов не менее 40 процентов стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 50 лет со дня продажи.

Предприятия, учреждения и организации, расположенные в городской местности, могут продавать своим работникам жилые дома с надворными постройками, построенные за счет государственных капитальных вложений, собственных средств и кредитов банка, с оплатой работниками в зависимости от их отношения к труду и стажа работы на предприятии, в учреждении, организации и по решению трудовых коллективов не менее 50 процентов стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 25 лет со дня продажи.

При этом работники предприятий, учреждений, организаций и колхозники, оставляющие работу или выбывающие из колхозов без уважительных причин до истечения 25 лет со дня вселения, обязаны:

либо сдать предприятию (учреждению, организации, колхозу) жилой дом с надворными постройками. При этом предприятие (учреждение, организация, колхоз) возмещает бывшим работникам выплаченные суммы за жилой дом с надворными постройками с удержанием стоимости износа строения в размере амортизационных отчислений;

либо возместить предприятию (учреждению, организации, колхозу) затраты на строительство жилых домов с надворными постройками в размере помощи, полученной из фондов экономического стимулирования. По решению трудового коллектива размер затрат, подлежащих возмещению, может быть уменьшен.

О совершенствовании проектирования и строительства индивидуальных жилых домов

13. Считать необходимым кардинально повысить качество индивидуального жилищного строительства и значительно улучшить архитектурно - планировочные решения жилых домов для индивидуальных застройщиков.

Госстрою СССР, Государственному комитету по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР, Союзу архитекторов СССР и Советам Министров союзных республик:

обеспечить разработку в 1988 - 1989 годах новых проектов индивидуальных жилых домов для различных условий строительства, предусмотрев при этом повышение качества архитектуры, добротности и долговечности домов, снижение стоимости строительства, широкое применение местных строительных материалов и монолитных конструкций;

учитывать в этих проектах местные национально - бытовые традиции и пожелания застройщиков, использовать творческое наследие народного зодчества;

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

обеспечить повышение качественного уровня архитектуры районов индивидуальной жилой застройки, их благоустройства и озеленения;

пересмотреть и утвердить в первом полугодии 1988 г. нормативные документы по вопросам индивидуального жилищного строительства, имея в виду, что они должны соответствовать современным требованиям к этому строительству и возросшим запросам индивидуальных застройщиков.

14. Возложить на хозрасчетные проектно - производственные архитектурно - планировочные бюро при главных управлениях, управлениях и отделах архитектуры и градостроительства исполкомов местных Советов народных депутатов оказание индивидуальным застройщикам платных услуг в обеспечении отвода земельных участков, разработке и утверждении проектно - сметной документации на строительство и реконструкцию жилых домов и надворных построек, организации технического надзора. Госстроем союзных республик разработать в 1988 году преискуранты на указанные работы.

Разрешить осуществлять разработку проектно - сметной документации на строительство и реконструкцию индивидуальных жилых домов отдельным квалифицированным архитекторам и инженерам, выполняющим работы в порядке индивидуальной трудовой деятельности на основе разрешения исполкома соответствующего Совета народных депутатов, за счет средств заказчика.

(с изм. и доп., внесенными Постановлением ЦК КПСС, Совмина СССР от 13.01.1989 N 27)

15. В целях полного удовлетворения потребностей индивидуального жилищного строительства в строительных материалах, изделиях и оборудовании Госплану СССР, Госснабу СССР и Советам Министров союзных республик обеспечить необходимое увеличение их рыночных фондов.

Советам Министров союзных и автономных республик и исполкомам местных Советов народных депутатов:

осуществить кардинальные меры по самообеспечению основными строительными материалами, конструкциями и изделиями строительства объектов материальной базы социальной сферы с учетом возрастающих потребностей населения в материалах для индивидуального жилищного строительства. При этом обратить особое внимание на ускоренное развитие производства местных строительных материалов, организацию и использование кооперативных форм их производства, в частности на базе промышленных отходов;

совместно с организациями Министерства торговли СССР и Центросоюза добиться коренного улучшения в деле организации продажи и доставки индивидуальным застройщикам строительных материалов и изделий;

обеспечить выделение в установленном порядке лесосечного фонда и строительных материалов колхозам, совхозам и другим сельскохозяйственным предприятиям, а также организациям потребительской кооперации для строительства индивидуальных жилых домов с надворными постройками для работников этих хозяйств.

Банкам СССР предоставлять кредиты предприятиям и организациям на проведение работ по созданию и расширению собственного производства строительных материалов и изделий. Погашение кредита осуществлять за счет прибыли от производства и реализации строительных материалов и изделий в течение 5 лет после завершения указанных работ с уплатой 3 процентов годовых от суммы выданного кредита за все время пользования этим кредитом.

16. Госстрою СССР, Советам Министров союзных республик, Министерству строительного,

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

дорожного и коммунального машиностроения СССР, Министерству промышленности строительных материалов СССР и другим заинтересованным министерствам и ведомствам СССР осуществить действенные меры по значительному увеличению производства стеновых материалов, обратив особое внимание на создание мощностей по производству кирпича и черепицы.

Абзацы второй - четвертый пункта 16 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

17. Разрешить предприятиям, объединениям и организациям производить продажу за наличный расчет своим работникам для строительства индивидуальных жилых домов строительных и отделочных материалов, инструментов, столярных и скобяных изделий, отдельных деталей по розничным ценам, а если они не установлены - по оптовым ценам или ценам согласно договоренности, с включением стоимости проданных материалов и изделий в объем платных услуг населению.

Исполкомам местных Советов народных депутатов обеспечивать продажу таких материалов и изделий на указанных условиях работникам организаций, финансируемых по государственному бюджету.

Услуги по доставке строительных материалов и изделий, оказываемые гражданам за наличный расчет предприятиями и объединениями, в том числе транспортными и строительными организациями, также включаются в объем платных услуг населению.

18. Государственному комитету по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР обеспечить в 1988 году разработку на основе лучших проектов пособий по строительству индивидуальных жилых домов, иллюстрированных альбомов различных конструкций, конструктивных решений и инженерного оборудования домов.

Абзац второй пункта 18 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

(Абзац третий) Советам Министров союзных республик обеспечить разработку и издание иллюстрированных каталогов проектов индивидуальных жилых домов с надворными постройками с учетом природно - климатических условий и национальных особенностей регионов.

19. Государственному комитету СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли, Государственному комитету СССР по телевидению и радиовещанию усилить пропаганду индивидуального жилищного строительства в печати, телевизионных и радиопередачах и обеспечить широкую информацию населения о целях, задачах и возможностях этого вида строительства как одного из важнейших направлений ускорения решения жилищной проблемы в стране.

20. Отменить все ранее действовавшие решения Правительства СССР, ограничивающие развитие индивидуального жилищного строительства.

Абзацы второй, третий пункта 20 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

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

* * *

Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР выражают уверенность в том, что партийные и советские органы, общественные организации и трудовые коллективы примут активное участие в развитии индивидуального жилищного строительства и тем самым внесут весомый вклад в ускорение решения жилищной проблемы и повышение благосостояния советского народа.