

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ КПСС
СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 31 марта 1988 г. N 406
О МЕРАХ ПО УСКОРЕНИЮ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ

(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 всемерное развитие и использование кооперативных форм объединения граждан для удовлетворения своих потребностей в жилье. Привлечение на добровольных началах их средств к финансированию жилищного **строительства** не только позволяет расширить его масштабы, но и способствует закреплению кадров, формированию бережного отношения к собственности, более полному сбалансированию растущих денежных доходов и расходов населения, усилению заинтересованности работников в повышении производительности труда и увеличении заработной платы. Тем самым кооперативное жилищное *строительство*, как показывает опыт социалистических стран, где оно давно получило широкое распространение, содействует повышению трудовой активности населения и ускорению решения жилищной проблемы.

Вместе с тем сложившееся в стране положение с развитием жилищно - строительной кооперации следует признать неудовлетворительным, не отвечающим современным возможностям и запросам населения.

Миллионы граждан вынуждены годами стоять в очереди для вступления в жилищно - строительные кооперативы. Планы строительства кооперативных *домов* систематически не выполняются. Его масштабы за последние 20 лет практически не увеличились, а доля в общем объеме жилищного строительства составляет лишь 7 процентов.

Все это является следствием серьезной недооценки социально - политической значимости жилищно - строительной кооперации со стороны многих Советов Министров союзных республик, Госплана СССР, Госстроя СССР, строительных и других министерств и ведомств, местных партийных, советских и хозяйственных органов, их ориентации на **сооружение** жилых домов главным образом за счет государственных средств и отношения к развитию кооперативного жилищного строительства как к делу второстепенному.

Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения и организации не проявляют должной ответственности в решении вопросов создания жилищно - строительных кооперативов. В результате формально - бюрократического подхода организация их, отвод участков, разработка проектно - сметной документации растягиваются на длительное время. Не уделяется должного внимания развитию молодежных жилищно - строительных кооперативов. Строительные организации не заинтересованы в строительстве кооперативных домов, сооружают и сдают их в эксплуатацию со значительным превышением нормативных сроков.

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

Предприятия, объединения и организации слабо используют предоставленные им возможности по оказанию помощи работникам, вступившим в жилищно - строительные кооперативы, а также в строительстве кооперативных домов, обустройстве застраиваемой территории.

Действующее законодательство по вопросам кооперативного жилищного строительства содержит необоснованные ограничения и сдерживает его развитие. Существующая система планирования и финансирования не обеспечивает необходимой заинтересованности местных органов в расширении этого вида строительства жилых домов.

Придавая важнейшее значение решению жилищной проблемы в стране в максимально сжатые сроки, Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР постановляют:

1. Признать необходимым существенно повысить роль жилищной кооперации как одного из главных направлений расширения жилищного строительства и удовлетворения растущих потребностей населения в жилье.

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

решительно изменить отношение к кооперативному жилищному строительству, рассматривая его всемерное развитие в качестве социально - политической и экономической задачи, непосредственным образом связанной с приумножением национального богатства и народного благосостояния, активизацией человеческого фактора;

обеспечить в кратчайшие сроки коренной перелом в развитии кооперативного жилищного строительства, добиваться существенного увеличения его объемов и улучшения качества в соответствии с возросшими возможностями и потребностями населения, проявляя инициативу и настойчивость в изыскании и использовании для этого всех имеющихся резервов. Всемерно поддерживать активность молодежи в развитии жилищной кооперации.

В этих целях осуществить в оставшиеся годы двенадцатой пятилетки радикальные меры по улучшению организации, планирования и усилению стимулирования строительства кооперативных домов, имея в виду повысить его долю в общем объеме жилищного строительства в стране к концу тринадцатой пятилетки не менее чем в 2 - 3 раза.

Совершенствование организации и планирования развития жилищной кооперации

2. В целях расширения строительства кооперативных жилых домов считать необходимым обеспечить дальнейшее развитие кооперативных принципов и форм удовлетворения потребностей населения в жилье.

Установить, что 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:

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

жилищно - строительные кооперативы, организуемые для строительства жилых домов и их

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

последующей эксплуатации. Эти кооперативы могут также приобретать (покупать) подлежащие капитальному ремонту и реконструкции жилые дома, осуществлять их ремонт 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.

Абзац пятый пункта 2 утратил силу. - Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР от 13.01.1989 N 27.

3. Установить, что:

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;

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

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;

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

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 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.

Госплану СССР, Госстрою СССР и Министерству финансов СССР разработать с участием Жилсоцбанка СССР, Сберегательного банка СССР, Государственного комитета СССР по статистике, ВЦСПС и Советов Министров союзных республик и утвердить до 1 октября 1988 г. порядок планирования и финансирования строительства и продажи кооперативных жилых домов, имея в виду максимально упростить организационные вопросы создания и функционирования жилищных и жилищно - строительных кооперативов.

4. Членами жилищно - строительного и жилищного кооперативов могут быть граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста (если иное не предусмотрено законодательством Союза ССР и союзных республик), постоянно проживающие в данной местности и нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также проживающие в других районах граждане, которым в соответствии с действующим законодательством предоставлено право на вступление в кооператив в иной местности.

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

Первоочередное право на вступление в кооператив имеют лица, состоящие на учете для улучшения жилищных условий, и прежде всего передовики производства, инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица, военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, уволенные с действительной военной службы по возрасту или по состоянию здоровья, и приравненные к ним лица, а также ветераны труда и граждане, передающие предприятиям и исполкомам местных Советов народных депутатов занимаемые ими жилые помещения в государственном и общественном жилищном фонде.

5. В целях улучшения жилищных условий граждан, приехавших из других районов страны и проработавших не менее 10 лет в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, Советам Министров союзных и автономных республик, исполкомам местных Советов народных депутатов оказывать всемерную помощь министерствам и ведомствам, Совету Министров Бурятской АССР, Совету Министров Коми АССР, Совету Министров Якутской АССР, исполкомам Приморского, Красноярского и Хабаровского краевых Советов народных депутатов, Амурского, Архангельского, Иркутского, Камчатского, Магаданского, Мурманского, Томского, Тюменского, Сахалинского и Читинского областных Советов народных депутатов в организации жилищно - строительных и жилищных кооперативов для указанных лиц.

При этом исходить из того, что такие кооперативы могут создаваться во всех населенных пунктах, кроме столиц союзных республик, городов Москвы и Ленинграда, Московской области и курортных районов союзного и республиканского значения. Совету Министров РСФСР и Советам Министров других союзных республик обеспечивать рациональное распределение указанных кооперативов по подведомственной территории с учетом особенностей социально - демографической обстановки в различных районах и городах.

6. Член жилищного или жилищно - строительного кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, в случае выбытия из кооператива имеет право получить паевой взнос в установленном размере или передать квартиру своим родственникам либо другим лицам, имеющим в соответствии с законодательством право на вступление в кооператив и берущим на себя обязательство по соблюдению устава кооператива, если при этом не ущемляются права членов семьи, проживающих совместно с выбывающим членом кооператива.

7. Стоимость строительства кооперативных жилых домов определяется на основе проектов и смет по ценам и нормам, установленным для государственного жилищного строительства.

В целях создания материальной заинтересованности исполкомов местных Советов народных депутатов разрешить им устанавливать в пределах до 15 процентов надбавки к стоимости кооперативных домов, расположенных в наиболее удобных для проживания микрорайонах и местах. Указанные надбавки перечисляются в местный бюджет.

8. Для усиления заинтересованности предприятий, объединений, организаций и исполкомов местных Советов народных депутатов в продаже домов жилищным кооперативам установить, что сумма первоначального взноса и месячного погашения стоимости кооперативных квартир членами жилищных кооперативов включается в объем платных услуг, оказываемых населению предприятием, объединением, организацией, исполкомом местного Совета народных депутатов.

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

Совершенствование финансирования и кредитования жилищных кооперативов

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

9. В целях обеспечения широким слоям населения доступности приобретения кооперативных квартир установить, что жилищные кооперативы при продаже им жилых домов оплачивают за счет собственных средств предприятиям, объединениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов, продавшим дом кооперативу, 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, продавшим дом кооперативу.

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

Для стимулирования строительства жилых домов с последующей их продажей жилищным кооперативам разрешить специализированным банкам СССР 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.

10. В целях расширения финансовых возможностей членов жилищных кооперативов по оплате приобретенных квартир Сбергательному банку СССР предоставлять членам этих кооперативов кредит в размере до 5 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет.

Установить, что за пользование указанным кредитом граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сбергательному банку СССР 2 процента годовых, а проживающие в городах и поселках городского типа - 3 процента годовых.

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 настоящим Постановлением ссуды начиная с третьего года после их получения.

Предоставить Сбергательному 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, объединениям, организациям, колхозам и иным кооперативным и общественным организациям 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.

Рекомендовать 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

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

размерах.

Исполкомам местных Советов народных депутатов в таком же порядке и размерах оказывать финансовую помощь 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 улучшения жилищных условий, за счет средств местного бюджета и других установленных источников финансирования.

Госплану СССР, Министерству финансов СССР и Госбанку СССР определить порядок и условия выдачи ссуд и оказания безвозмездной финансовой помощи военнослужащим, вступившим в жилищный или жилищно - строительный кооператив.

Средства, выданные члену жилищного 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, колхозом), а также за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

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

Совершенствование проектирования и повышение качества строительства кооперативных жилых домов

13. Обязать Госстрой СССР, Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР, строительные министерства и ведомства, Советы Министров союзных республик принять действенные меры к устранению в короткие сроки серьезных недостатков в **проектировании** и строительстве кооперативных жилых домов. Обеспечить существенное повышение долговечности и добротности жилых домов на основе ужесточения строительных норм и правил, совершенствования архитектурно - планировочных решений и высокого качества строительства.

Обеспечить разработку и широкое использование прогрессивных проектов жилых домов для различных условий строительства, предусмотрев снижение сметной стоимости строительства, применение монолитных железобетонных конструкций, местных строительных материалов и изделий. Учитывать в этих проектах местные национально - бытовые традиции, особенности демографического развития и жизненного уклада населения в различных регионах страны.

Завершить в оставшиеся годы двенадцатой пятилетки перевод домостроительных комбинатов, заводов по производству железобетонных изделий и деревообрабатывающих предприятий на выпуск деталей и конструкций по новым типовым проектам с усовершенствованной планировкой квартир.

Установить, что жилищным кооперативам продаются, как правило, жилые дома, построенные по типовым проектам. В целях более полного удовлетворения запросов жилищно - строительных и жилищных кооперативов местным архитектурным органам и проектным организациям вносить по заказам кооперативов изменения в типовые проекты, а также разрабатывать индивидуальные

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

проекты жилых домов.

Предусматривать в проектах по просьбе жилищно - строительных кооперативов *сооружение* встроенных в кооперативные дома гаражей, спортивных, культурно - бытовых и хозяйственных помещений для нужд и за счет средств членов кооператива по согласованию в установленном порядке.

14. В целях более полного удовлетворения потребностей населения и рационального использования применяемых при отделке квартир материалов Госстрою СССР, строительным министерствам и организациям, Советам Министров союзных и автономных республик, исполкомам местных Советов народных депутатов разработать и осуществить действенные меры по значительному расширению практики выполнения работ по улучшенной отделке и оборудованию кооперативных жилых домов и квартир по заказам и за счет средств членов жилищно - строительных и жилищных кооперативов. Активно способствовать проведению этих работ силами строительных кооперативов и кооперативов по бытовому обслуживанию населения.

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

повысить координирующую роль и ответственность в деле ускоренного развития жилищной кооперации на подведомственной территории, в полной мере используя службу единого заказчика для концентрации средств и согласования действий в этой области различных предприятий, объединений и организаций, независимо от их подчиненности;

обеспечивать строительство кооперативных домов, как правило, в районах массовой жилой застройки, имеющих дороги и магистральные инженерные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям и организациям, работники которых составляют большую часть членов соответствующего кооператива;

усилить ответственность органов государственного архитектурно - строительного контроля, а также государственных приемочных комиссий за строгое соблюдение стандартов, норм и правил *проектирования*, строительства и сдачи жилых домов в эксплуатацию, полностью исключив факты приемки домов с недоделками;

оказывать всемерную помощь вновь организуемым жилищным и жилищно - строительным кооперативам, а также действующим кооперативам в обеспечении надлежащей эксплуатации и ремонта кооперативных домов.

Установить, что строительные организации обязаны за свой счет устранять допущенные по их вине дефекты, обнаруженные в течение двухгодичного гарантийного срока со дня приемки кооперативных жилых домов в эксплуатацию.

16. В целях дальнейшего развития строительства жилых домов хозяйственным способом предприятиям и организациям строительной индустрии и промышленности строительных материалов расширять практику поставки на договорных условиях предприятиям и объединениям, ведущим жилищное строительство таким способом, строительных материалов, конструкций и изделий, предоставления им в аренду строительных машин, выполнения механизированных и других видов работ.

Предоставлять право предприятиям, объединениям и организациям, осуществляющим строительство жилых домов хозяйственным способом, самостоятельно устанавливать сроки разработки и выдачи проектно - сметной документации в зависимости от конкретных условий производства работ.

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

17. Государственному комитету СССР по телевидению и радиовещанию, Государственному комитету СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли систематически освещать в телевизионных и радиопередачах и печати передовой опыт трудовых коллективов по развитию кооперативного жилищного строительства, широко информировать население о преимуществах этого вида жилищного строительства, условиях и льготах, предоставляемых членам жилищных кооперативов.

Пункт 18 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

* * *

Реализация содержащихся в настоящем Постановлении мер по совершенствованию принципов и форм кооперативного жилищного строительства открывает новые возможности для широкого участия населения, предприятий, организаций и учреждений в решении одной из важнейших социальных задач - жилищной проблемы.

Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР выражают уверенность в том, что партийные и советские органы, общественные организации и трудовые коллективы приложат все силы для развертывания строительства кооперативных домов и тем самым внесут весомый вклад в улучшение жилищных условий и повышение благосостояния советских людей.