

**СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 4 сентября 1978 г. N 740**  
**О МЕРАХ ПО ДАЛЬНЕЙШЕМУ УЛУЧШЕНИЮ ЭКСПЛУАТАЦИИ И**  
**РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

(с изм. и доп., внесенными Постановлением Совмина СССР от 08.10.1987 N 1123) (с изм. и доп.,  
внесенными Постановлением Совмина СССР от 13.06.1988 N 740)

Совет Министров СССР отмечает, что в результате последовательного осуществления курса Коммунистической партии на подъем материального и культурного уровня жизни советского народа значительно увеличился жилищный фонд страны. Развитие и охрана государственного и общественного жилищного фонда являются одним из условий для обеспечения права граждан СССР на жилище, установленного новой Конституцией СССР.

Советы Министров союзных республик, исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства уделяют значительное внимание обеспечению эксплуатации и сохранности находящегося в их ведении жилищного фонда.

Однако в жилищном хозяйстве все еще есть серьезные недостатки. Действующая структура управления жилищным хозяйством громоздка. Имеется большое количество мелких нерентабельных жилищно - эксплуатационных контор и **домоуправлений**. Выделяемые для эксплуатации и ремонта жилищного фонда средства используются часто недостаточно эффективно. Качество капитального и текущего ремонта жилых *домов* во многих случаях низкое.

Созданные в союзных республиках и министерствах для выполнения работ по ремонту **зданий** ремонтно-строительные организации отвлекаются на новое **строительство**. Ремонтные работы по заявкам квартиросъемщиков зачастую выполняются несвоевременно и некачественно. При выполнении капитального ремонта жилых домов недостаточно применяются индустриальные строительные конструкции, детали и узлы, прогрессивные методы организации труда.

Отрицательно сказываются на эксплуатации жилых домов низкое качество строительно-монтажных работ, недоделки и дефекты, допускаемые в период *строительства*. Имеют место случаи **проектирования** и строительства неэкономичных в эксплуатации жилых домов, в частности домов с повышенными теплопотерями.

Придавая важное народнохозяйственное значение обеспечению сохранности государственного жилищного фонда, улучшению эксплуатации и ремонта жилых домов и обслуживания проживающего в них населения, Совет Министров СССР постановляет:

1. Обязать Советы Министров союзных и автономных республик, исполкомы краевых, областных, городских и районных Советов народных депутатов, министерства и ведомства, руководителей предприятий, организаций и учреждений:

принять меры к улучшению эксплуатации и ремонта государственного жилищного фонда за счет дальнейшего совершенствования управления жилищным хозяйством, укрепления его материально-технической базы, осуществления планомерно - предупредительного ремонта *зданий*, повышения

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

эффективности расходования материальных и финансовых ресурсов, выделяемых на ремонтно-эксплуатационные нужды, более широкого внедрения в жилищное хозяйство достижений науки, техники и передового опыта, использования современных технических средств при эксплуатации и ремонте зданий, автоматизации и диспетчеризации управления работой инженерного оборудования жилых домов, механизации труда эксплуатационного персонала;

повысить ответственность работников жилищного хозяйства за сохранность жилых домов и культуру обслуживания проживающего в них населения;

обеспечить более широкое привлечение населения к участию в управлении жилищным хозяйством, обратив особое внимание на активизацию работы домовых комитетов при жилищно-эксплуатационных организациях, на развитие инициативы населения в улучшении содержания жилых домов и прилегающих к ним территорий, а также на повышение ответственности граждан за сохранность жилищного фонда как ценнейшего народного достояния и за соблюдение правил социалистического общежития;

развивать и совершенствовать формы социалистического соревнования за высокую культуру быта, отличное содержание квартир и домов. Шире использовать опыт г. Москвы, Ленинграда, Новосибирска и Ярославля по организации смотров технического состояния и эксплуатации жилых домов и благоустройства прилегающих к ним территорий.

## **ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

2. Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР разработать и утвердить не позднее 1980 года схемы управления жилищным хозяйством, находящимся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий и организаций, исходя из необходимости значительного улучшения обслуживания населения, содержания жилых домов и повышения рентабельности эксплуатации жилищного фонда. При этом предусмотреть укрупнение жилищно-эксплуатационных организаций, специализацию соответствующих организаций на капитальном и текущем ремонте и на обслуживании инженерных систем, создание, в первую очередь в крупных городах, на основе имеющихся жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций исполкомов местных Советов народных депутатов, а также предприятий и организаций министерств и ведомств единой ремонтно-строительной и единой жилищно - эксплуатационной служб, которые на договорных условиях обеспечивали бы техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт государственного жилищного фонда, независимо от его ведомственной подчиненности, и фонда жилищно-строительных кооперативов.

Впредь до создания указанных служб исполкомам местных Советов народных депутатов производить по прямым договорам с предприятиями, организациями и учреждениями, не имеющими ремонтно-строительных организаций, а также с жилищно-строительными кооперативами работы по капитальному и текущему ремонту их жилищного фонда.

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

3. Министерством и ведомствам продолжить в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. N 807 передачу ведомственного жилищного фонда

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

исполкомам местных Советов народных депутатов, имея при этом, в частности, в виду:

передавать в первую очередь ведомственный жилищный фонд, не обеспеченный должной системой технического обслуживания и ремонта и находящийся на балансе мелких эксплуатационных организаций;

одновременно с передачей ведомственного жилищного фонда передавать (пропорционально объемам работ по обслуживанию, капитальному и текущему ремонту этого фонда) организации и предприятия, занятые обслуживанием и ремонтом указанного фонда (с производственной базой) и расположенные вне территории промышленных предприятий, а также предусмотренные планом фонд заработной платы, материальные и финансовые ресурсы.

Сохранить за работниками передаваемых организаций и предприятий установленные для них условия оплаты труда, льготы и преимущества на время работы в этих организациях и на предприятиях.

Советам Министров союзных республик определить по согласованию с министерствами и ведомствами СССР условия и сроки передачи предприятиями и организациями исполкомам местных Советов народных депутатов ведомственных жилых домов и обеспечить предоставление жилой площади, освобождающейся в этих домах, в первую очередь работникам указанных предприятий и организаций, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Пункт 4 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

## **ПО УЛУЧШЕНИЮ ПЛАНИРОВАНИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

5. Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР обеспечить проведение в 1979 - 1980 годах обследования состояния находящихся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий и организаций жилых домов и разработку перспективных планов капитального ремонта их; при составлении проектов комплексного капитального ремонта жилых домов предусматривать улучшение планировки помещений (с учетом ликвидации коммунальных квартир) и оборудование зданий всеми видами инженерного благоустройства.

6. В целях повышения качества капитального ремонта жилых домов и объектов культурно-бытового назначения признать целесообразным ввести авторский надзор проектных организаций за проведением комплексного капитального ремонта этих домов и объектов.

Поручить Госстрою СССР разработать и в 6-месячный срок утвердить по согласованию с Госпланом СССР, Госбанком СССР и Стройбанком СССР Положение об авторском надзоре проектных организаций за проведением комплексного капитального ремонта жилых домов и объектов культурно-бытового назначения, предусмотрев в нем размер и источники финансирования затрат на осуществление этого надзора.

7. Установить, что приемка жилых домов в эксплуатацию после капитального ремонта, независимо от их ведомственной принадлежности, должна производиться государственными

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

комиссиями, назначаемыми исполкомами местных Советов народных депутатов, с последующим утверждением этими исполкомами актов приемки.

8. Возложить на Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР осуществление единой технической политики в области капитального и текущего ремонта жилых домов, для чего указанному Комитету образовать в центральном аппарате Управление по ремонту жилищного фонда.

9. Установить двухгодичный гарантийный срок (со дня приемки жилых домов в эксплуатацию), в течение которого по требованию жилищно-эксплуатационных организаций строительные и ремонтно - строительные организации обязаны за свой счет устранять допущенные по их вине недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в построенных или капитально отремонтированных ими жилых домах (независимо от вида работ).

10. Советам Министров союзных республик установить начиная с 1979 года предельные сроки продолжительности ремонта квартир по заказам населения, гарантийные сроки, в течение которых организации, выполнившие ремонт квартир, обязаны за свой счет устранять дефекты, допущенные по их вине, и ответственность указанных организаций за невыполнение обязательств по ремонту.

11. Установить, что начиная с 1979 года арендная плата за нежилые помещения в домах, находящихся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, предприятий, организаций и учреждений, полностью остается в распоряжении жилищно - эксплуатационных организаций и направляется ими на расходы по содержанию и текущему ремонту жилых домов.

12 - 13. Утратили силу. - Постановление Совмина СССР от 13.06.1988 N 740.

Пункт 14 признан утратившим силу в части предприятий, объединений и организаций, переведенных на полный хозяйственный расчет и самофинансирование. - Постановление Совмина СССР от 08.10.1987 N 1123.

14. Установить, что начиная с 1980 года расчеты между организацией - заказчиком и подрядной ремонтно-строительной организацией за выполненные работы по капитальному ремонту жилого дома осуществляются без промежуточных платежей только после выполнения в соответствии с заключенным договором подряда всех работ по объекту или по комплексу работ, предусмотренному в годовом плане.

Министерству финансов СССР, Госплану СССР и Госбанку СССР совместно с Советами Министров союзных республик, заинтересованными министерствами и ведомствами СССР в 6-месячный срок установить источники и порядок образования оборотных средств ремонтно-строительных организаций, с которыми расчеты за произведенный ремонт осуществляются в указанном порядке.

Пункт 15 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

## **ПО РАЗВИТИЮ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

16. Разрешить Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР расходовать сверх объемов государственных капитальных вложений, устанавливаемых годовыми планами экономического и социального развития СССР:

на развитие основных фондов (кроме строительства жилых домов и общежитий) и пополнение оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих организаций жилищного хозяйства, на *проектирование*, строительство и реконструкцию предприятий по производству строительных материалов и деталей для ремонта жилых домов, на проектирование, строительство и реконструкцию мастерских и складских помещений жилищно-эксплуатационных организаций, приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента для них - до 10 процентов отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт жилищного фонда;

на проектирование, строительство и расширение собственной производственной базы ремонтно-строительных организаций, осуществляющих капитальный ремонт школ, зданий и **сооружений** культурно-бытового назначения и коммунальных предприятий, - до 10 процентов отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт этих объектов.

Материально-техническое обеспечение указанных работ осуществлять за счет ресурсов, выделяемых Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР на ремонтно - эксплуатационные нужды, а также за счет изыскания материальных ресурсов из местных источников.

Пункт 17 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

## **ПО УЛУЧШЕНИЮ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАБОТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

18. В целях коренного улучшения материально-технического обеспечения работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда:

а) утратил силу. - Постановление Совмина СССР от 13.06.1988 N 740.

б) Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР предусматривать в планах отдельной строкой выделение соответственно исполкомам местных Советов народных депутатов, предприятиям и организациям материально-технических ресурсов, необходимых для эксплуатации и ремонта жилищного фонда, исходя из количества ресурсов, предусмотренных на эти цели в планах экономического и социального развития;

в) возложить материально-техническое обеспечение нужд эксплуатации и ремонта жилищного фонда, находящегося в ведении:

исполкомов местных Советов народных депутатов и республиканских министерств и ведомств в союзных республиках, кроме РСФСР, - на государственные комитеты и главные управления материально-технического снабжения союзных республик;

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

исполкомов местных Советов народных депутатов в РСФСР и республиканских министерств и ведомств РСФСР, - на Главное управление снабжения и сбыта при Совете Министров РСФСР;

Мосгорисполкома и Ленгорисполкома, - на управления материально-технического снабжения Мосгорисполкома и Ленгорисполкома;

министерств и ведомств СССР и союзно-республиканских министерств и ведомств союзных республик, - на органы Госнаба СССР в установленном порядке.

19. Утратил силу. - Постановление Совмина СССР от 13.06.1988 N 740.

Пункт 20 не приводится, как не содержащий норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

21. Возложить на Министерство строительного, дорожного и коммунального машиностроения, Мосгорисполком и Ленгорисполком обеспечение ранее изготовленных и производимых подведомственными им предприятиями лифтов для жилых домов запасными частями по заявкам Советов Министров союзных республик, министерств и ведомств СССР.

22. Советам Министров союзных республик устанавливать начиная с 1979 года в годовых планах экономического и социального развития союзных республик задания республиканским министерствам и ведомствам по производству средств малой механизации, инвентаря и инструмента для ремонтно-эксплуатационных нужд жилищного хозяйства.

## **ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРОЯЩИХСЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

23. Государственному комитету по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР и Советам Министров союзных республик при разработке проектов на строительство жилых домов и микрорайонов предусматривать автоматизацию и диспетчеризацию работы инженерных систем этих домов и районов.

Государственному комитету по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР установить порядок согласования типовых проектов жилых домов с министерствами жилищно - коммунального хозяйства (министерствами коммунального хозяйства) союзных республик.

24. Государственному комитету по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР:

разработать и утвердить в 1979 году нормы на проектирование помещений для жилищно-эксплуатационных организаций и их баз;

вести начиная с 1980 года в разрабатываемые и корректируемые типовые проекты жилых домов раздел "Техническая эксплуатация", содержащий указания по рациональному техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерного оборудования жилых домов;

предусматривать начиная с 1980 года в типовых проектах жилых домов высотой 5 этажей и выше специальные устройства, обеспечивающие управление из квартир открыванием входных

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

дверей домов и автоматическое управление электроосвещением лестничных клеток.

Пункты 25 - 29 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

30. Академии коммунального хозяйства имени К.Д. Памфилова:

Абзацы второй - четвертый пункта 30 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

(абзац пятый) согласовывать разрабатываемые ею сводные планы научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также планы разработки и пересмотра норм и стандартов в области капитального и текущего ремонта жилищного фонда с Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

Пункты 31 - 34 не приводятся, как не содержащие норм, подлежащих включению в Свод законов СССР.

35. Утратил силу. - Постановление Совмина СССР от 13.06.1988 N 740.