

Утверждена  
Приказом Министра  
жилищно-коммунального хозяйства  
от 15 октября 1976 г. N 465

## ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ СБОРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЗНОСОВ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. В соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 26 февраля 1975 г. N 140, начиная с 1 января 1976 г., работы по капитальному ремонту кооперативных жилых домов должны финансироваться за счет специальных ежегодных взносов членов жилищно-строительных кооперативов. Размеры этих взносов установлены в процентах к балансовой стоимости жилых домов и дифференцированы по следующим группам жилых домов:

Группы жилых домов	Размеры ежегодных взносов на капитальный ремонт
1	2
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупными потолочными стенами, пере-	1,1

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

покрытия железобетонные		
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича,	1,0	
монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ра-		
кушечника, перекрытия железобетонные или бетонные		
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия	1,1	
железобетонные		
Здания со стенами крупноблочными или облегченной	1,2	
кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мел-		
ких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревян-		
ные		
Здания со стенами смешанными, деревянными	1,9	
рублеными или брусчатыми		
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засып-	2,0	
ные, глинобитные, саманные		
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	1,8	
L-----+-----		

2. Под балансовой стоимостью жилого кооперативного дома следует понимать стоимость дома, которая значится на балансе кооператива.

3. Балансовая стоимость отдельных квартир кооперативного дома исчисляется в следующем порядке <\*>:

-----

<\*> Указания о *проектировании, строительстве* и определении стоимости кооперативных жилых домов и квартир, утвержденные Госгражданстроем 20 мая 1965 года ("Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве". М.: Издательство "Юридическая литература", 1972. Т. 1. С. 338 - 343).

Из балансовой стоимости дома исключаются:

а) затраты по устройству сантехкабин или установке санитарных приборов (при отсутствии сантехкабин);

б) стоимость кухонного оборудования;

в) стоимость строительных работ по тем конструктивным элементам и устройствам, которые проектом предусмотрены не во всех квартирах (балконы, веранды, встроенные шкафы, антресоли, складские помещения для отдельных квартир).

Оставшаяся сумма, включающая также затраты по устройству пассажирских лифтов, лестничных площадок и мусоропроводов, для определения балансовой стоимости одного квадратного метра полезной площади делится на всю полезную площадь дома. Затем количество квадратных метров полезной площади каждой квартиры умножается на стоимость одного квадратного метра полезной площади <\*>. К полученной основной строительной стоимости квартиры прибавляются затраты, связанные с устройством сантехкабин (или с установкой санитарных приборов), стоимость кухонного оборудования (газовых плит, электропечей и т.п.), а также затраты на устройство балконов, веранд, встроенных шкафов и т.д. для тех квартир и в тех объемах, в которых они предусмотрены в смете.

-----

<\*> В ЖСК, где стоимость пая определялась по размерам жилой, а не полезной площади квартир, балансовая стоимость отдельных квартир по решению общего собрания членов ЖСК может определяться исходя из размеров жилой площади.

В домах жилищно-строительных кооперативов, в которых проектом предусмотрен только один тип квартиры (по числу комнат, размеру полезной площади и по их оборудованию), балансовая стоимость квартир определяется путем деления общей стоимости на число квартир дома.

4. Затраты по устройству однотипных помещений (сараяв) для хранения топлива и предметов домашнего обихода распределяются между квартирами поровну по числу квартир в доме. Если эти хозяйственные помещения отличаются размерами, общие затраты по их устройству должны распределяться пропорционально площади этих помещений.

5. При определении балансовой стоимости квартир кооперативного дома, построенного с привлечением средств государственного бюджета в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 12 марта 1968 г. N 155, сумма, предоставленная ЖСК из государственного бюджета, из балансовой стоимости дома не вычитается.

Пайщик, вновь принятый в члены ЖСК на освободившуюся площадь дома, построенного с привлечением средств из государственного бюджета, обязан внести паевые взносы с учетом вложенных в кооперативную квартиру средств государственного бюджета.

6. В балансовую стоимость квартир кооперативного дома, в котором размещены помещения для магазинов, предприятий общественного питания и бытового обслуживания, затраты по **строительству** этих помещений не включаются.

7. Члены ЖСК, которые по состоянию на 1 января 1976 г. погасили государственный кредит на строительство кооперативных домов, а также члены ЖСК, где строительство жилых домов производилось без привлечения государственного кредита, с 1 января 1976 г. производят взносы на

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

капитальный ремонт в размерах, предусмотренных п. 1 настоящей Инструкции.

Например, при балансовой стоимости квартиры в 4800 руб. и размере взносов 1% годовая сумма взносов на капитальный ремонт составит 48 руб. (1% от 4800);

ежемесячный взнос 4 руб. (48 : 12).

8. В кооперативах, которые по состоянию на 1 января 1976 г. не погасили государственный кредит на строительство дома, общее собрание членов ЖСК в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 4 мая 1976 г. N 251 вправе уменьшать на срок с 1 января 1976 г. по месяц и год, в котором кредит будет полностью погашен, размеры взносов членов ЖСК на капитальный ремонт до 0,5% балансовой стоимости квартиры пайщика в расчете на год.

Начиная со следующего месяца года, в котором кооперативом был полностью погашен государственный кредит, взносы на капитальный ремонт должны производиться членами ЖСК в полных размерах, указанных в п. 1 настоящей Инструкции. Кроме того, члены ЖСК должны возместить кооперативу недовнесенные суммы взносов на капитальный ремонт за период, в котором взносы производились в пониженных размерах. Погашение недовнесенных сумм производится в течение всего оставшегося нормативного срока службы кооперативных жилых домов.

9. Нормативные сроки службы жилых домов (для исчисления сумм, подлежащих погашению, согласно п. 8 настоящей Инструкции):

Группы жилых домов	Нормативные сроки службы (в годах)
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные или бетонные	150
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125

Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные	100	
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	150	
Здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	100	
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50	
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	30	
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	15	

Пример на расчет размеров взносов на капитальный ремонт на весь период нормативного срока службы жилого кооперативного дома (п. 8 настоящей Инструкции).

Решением общего собрания членов ЖСК на период с января 1976 г. по 1987 г. включительно (год и месяц погашения государственного кредита) годовые взносы на капитальный ремонт установлены в размере 0,5% балансовой стоимости квартир членов ЖСК.

Нормативный срок службы жилого дома составляет 125 лет. Балансовая стоимость квартиры определена в сумме 3600 рублей.

а) Годовая сумма взносов на капитальный ремонт на период с января 1976 г. по 1987 г. включительно составит: 18 руб. (0,5% от 3600 руб.). Взнос за месяц на период с января 1976 г. по 1987 г. включительно составит 1 руб. 50 коп. (18 руб. : 12 месяцев).

б) Годовая сумма взносов на капитальный ремонт на период с января 1988 г. до окончания нормативного срока службы дома составит: 39 руб. 60 коп. (1,1% от 3600 руб.).

Взнос за месяц на период с января 1988 г. до окончания нормативного срока службы (без учета

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

недовнесенных сумм за период с января 1976 г. по 1987 г. включительно) составит 3 руб. 30 коп. (39 руб. 60 коп. : 12 месяцев).

в) Общая сумма, подлежащая возмещению в счет погашения невнесенной части взносов на капитальный ремонт за период, в котором взносы производились в уменьшенных размерах (с января 1976 г. по 1987 год включительно), составит:

За 1 год - 21 руб. 60 коп. ( $1,1\% - 0,5\% = 0,6\%$ ;  $0,6\%$  от 3600 = 21 руб. 60 коп.).

За 12 лет: 1987 - 1976 гг. - 259 руб. 20 коп. (21 руб. 60 коп. x 12).

Оставшийся нормативный срок службы дома 110 лет.

125 лет (нормативный срок службы дома) минус 15 лет (срок погашения государственного кредита, взятый в настоящем примере).

Ежегодная сумма погашения недовноса на капитальный ремонт 2 руб. 36 коп. (259 руб. 20 коп. : 110 лет);

ежемесячная сумма погашения недовноса на капитальный ремонт 0 руб. 20 коп. (2 руб. 36 коп. : 12 месяцев).

г) Полная сумма взноса за месяц на капитальный ремонт начиная с января 1988 г. до окончания нормативного срока службы дома составит 3 руб. 50 коп. (3 руб. 30 коп. + 20 коп.).

10. Изменение размеров взносов членов ЖСК на капитальный ремонт допускается только в пределах, указанных в настоящей Инструкции.

11. Список членов ЖСК с указанием балансовой стоимости квартир и размеров взносов на капитальный ремонт, рассматриваемый и утверждаемый правлением кооператива, целесообразно составить по следующей форме:

А. Для кооперативов, в которых строительство жилых домов производилось без привлечения государственного кредита.

N квар- тир	Фамилия, имя, отчество пайщика	Балансовая стоимость квартиры (в руб.)	Годовая норма взносов в % к балансовой стоимости квартиры	Сумма взносов (в руб. и коп.)	
				за год	за месяц
1	2	3	4	5	6
1.	Селиверстов И.В.	4800	1	48	4

Б. Для кооперативов, в которых до полного погашения кредита установлены пониженные размеры взносов, в графе "5" проставляется утвержденный общим собранием членов ЖСК размер взносов.

В. Для кооперативов, погасивших государственный кредит на строительство жилых домов. (См. пример на расчет суммы недовносов на капитальный ремонт, приведенный в п. 9 настоящей Инструкции.)

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

N квар- тир	Фамилия, имя, отчество	Балан- совая стои- мость квар- тиры (в руб.)	Годовой размер взносов на кап. ремонт от ба- лансо- вой стои- мости кварти- ры	Сумма взносов		Сумма недо- взноса на кап. ремонт с 1976 по 1987 гг.	Погашен- ные суммы недовзно- са на ка- питальный ремонт		Сумма взно- са за месяц
				за год	за ме- сяц		на год	на ме- сяц	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	Николаев Ф.В.	3600	1,1	39-60	3-30	259-20	2-36	0,20	3-50

12. Сумма ежемесячных взносов на капитальный ремонт записывается на основании данных, приведенных в таблицах (п. 11 настоящей Инструкции), отдельной позицией в расчетные книжки пайщиков.

13. Взносы на капитальный ремонт членами ЖСК производятся ежемесячно в течение всего срока эксплуатации дома и вносятся одновременно с платежами за коммунальные услуги и возмещением расходов по содержанию кооперативного жилого дома.

14. За несвоевременные взносы на капитальный ремонт с пайщиков взыскивается пеня в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

15. Взносы на капитальный ремонт не увеличивают размеров паенакоплений членов кооператива.

16. При выбытии пайщика из членов ЖСК взносы на капитальный ремонт возврату не подлежат независимо от того, производились или не производились работы по капитальному ремонту дома или квартиры члена кооператива.

17. Пайщик, выбывающий из членов ЖСК, уплачивает взносы на капитальный ремонт за полный месяц, в котором вынесено решение ЖСК об исключении его из членов ЖСК.

18. Вновь вступивший в члены ЖСК вместо выбывшего из кооператива пайщика начинает производить взносы на капитальный ремонт с месяца, следующего за месяцем вступления в члены ЖСК, по нормам, установленным на этот период.

19. По решению общего собрания членов ЖСК на увеличение средств, предназначенных на финансирование работ по капитальному ремонту, могут быть направлены средства ЖСК, образовавшиеся за счет экономии расходов на содержание и эксплуатацию дома, поступлений арендной платы от арендаторов нежилых помещений и прочих доходов, но размер взносов членов ЖСК на капитальный ремонт, исчисленный в соответствии с настоящей Инструкцией, уменьшаться не может.

20. Дополнительным источником финансирования работ по капитальному ремонту являются

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

материалы, полученные от разработки или сноса строений и конструкций в соответствии с "Указаниями по учету материалов и оборудования, полученных от разборки конструкций при капитальном ремонте зданий", утвержденными Минжилкомхозом РСФСР 10 мая 1973 года.

21. При проведении капитального ремонта жилых домов ЖСК должны руководствоваться Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 15 января 1975 г. N 17 "Об улучшении эксплуатации кооперативного жилого фонда" и Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденным Госстроем СССР 8 сентября 1964 года.

22. В соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 28 июля 1965 г. N 893 "О ставках арендной платы за нежилые помещения" капитальный ремонт нежилых помещений ЖСК, сданных в аренду, связанный с деятельностью арендатора, производится за счет средств арендатора. Капитальный ремонт, связанный с общим капитальным ремонтом дома, производится за счет средств арендодателя - ЖСК.

23. По решению общего собрания членов ЖСК кроме работ по капитальному ремонту жилых домов, предусмотренных Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, упомянутым в п. 21 настоящей Инструкции, за счет средств, накопленных от взносов членов ЖСК на капитальный ремонт и других поступлений на эти цели, могут производиться также работы по повышению благоустройства жилых домов:

замена изношенных конструкций зданий новыми конструкциями с применением более прочных и долговечных материалов, кроме замены стен стенами из других материалов;

замена печного отопления центральным отоплением с устройством котельных и переоборудованием печей для сжигания в них газа и угля;

автоматизация котельных, лифтового хозяйства и электроосвещения;

присоединение домов к водопроводным и канализационным сетям и соответствующее внутреннее оборудование домов;

устройство газоходов и водоподкачек;

устройство новых лифтов в домах высотой свыше 5 этажей и восстановление бездействующих лифтов;

установка в квартирах дополнительной газовой аппаратуры, перевод внутреннего электроосвещения на повышенное напряжение;

устройство вспомогательных помещений (наружные тамбуры, дровяные сараи, дворовые ограждения и т.п.);

благоустройство территории дворов (замошение, асфальтирование, озеленение и др.);

присоединение домов к теплофикационным, радиотрансляционным и электрическим сетям;

устройство и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования.

24. Финансирование работ по капитальному ремонту жилых домов производится с текущих счетов ЖСК.

Проверка целевого расходования средств на капитальный ремонт ЖСК осуществляется ревизионными комиссиями при проведении плановых и внеочередных ревизий.

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

25. Для бухгалтерского учета расчетов с членами ЖСК по взносам на капитальный ремонт к счету N 66 "Расчеты с членами кооператива" открывается субсчет 4 "По взносам на капитальный ремонт". На причитающиеся с пайщиков взносы на капитальный ремонт ежемесячно дебетуют счет N 66-4 по кредиту счета N 86 "Амортизационный фонд", субсчет 6 "Прочие источники финансирования капитального ремонта".

Зачисление взносов на текущий счет кооператива соответственно отражается в учете по дебету счета N 51 "Текущий (расчетный) счет в Госбанке" и кредиту счета N 66-4.

Оплата затрат по капитальному ремонту производится по нормам и ценам государственных ремонтно-строительных организаций, функционирующих в данной местности, в соответствии с утвержденной в установленном порядке сметно-технической документацией или расцененными описями работ, составленными по единичным расценкам.

Счета подрядных организаций за выполненные объемы работ по капитальному ремонту отражаются в учете ЖСК по дебету счета N 03 "Капитальный ремонт" и кредиту счета N 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками".

Фактическая себестоимость законченного и принятого по акту капитального ремонта списывается со счета N 03 "Капитальный ремонт" в дебет счета N 86 "Амортизационный фонд", субсчет 6 "Прочие источники финансирования капитального ремонта".

Аналитический учет затрат по капитальному ремонту следует вести в разрезе объектов выполняемых работ.

26. Остаток амортизационного фонда ЖСК на капитальный ремонт по состоянию на 1 января 1976 г. должен быть присоединен без бухгалтерской проводки к субсчету 6 балансового счета N 86.

27. По решению общего собрания членов ЖСК, в котором государственный кредит не погашен, допускается перерасчет сумм взносов на капитальный ремонт за 1976 г., исходя из пониженных размеров взносов, предусмотренных в п. 8 настоящей Инструкции, если члены ЖСК в 1976 г. производили взносы на капитальный ремонт в полных размерах, указанных в п. 1 настоящей Инструкции.

28. Износ жилых кооперативных домов определяется и отражается в бухгалтерском учете по нормам амортизации на полное восстановление в целом по всему дому.

29. Нормы амортизации на полное восстановление жилых домов утверждены Постановлением Совета Министров СССР от 14 марта 1974 г. N 183 и введены в действие с 1 января 1975 г. (в ЖСК применяются для определения и отражения в учете износа кооперативных домов).

---

Группы жилых домов	Нормы амортизации на полное восстановление в % к балансовой стоимости
--------------------	-----------------------------------------------------------------------

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

	мости
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные или бетонные	0,7
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	0,8
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	0,7
Здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	1,0
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	2,0
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	3,3
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	6,6

Пример расчета износа жилого здания за месяц. Балансовая стоимость здания 2 группы 802500 руб., норма амортизации на полное восстановление 0,8%.

Годовая сумма износа 6420 руб. (0,8% от 802500);

месячная сумма износа 535 руб. (6420 руб. : 12 месяцев).

30. Сумма износа отдельной квартиры определяется по мере необходимости, например, при расчетах с пайщиком, выбывшим из членов ЖСК, для чего:

определяется годовая сумма износа квартиры по нормам амортизации на полное восстановление (п. 29 настоящей Инструкции); балансовая стоимость квартиры (п. 3 настоящей Инструкции); делением суммы износа за год на 12 месяцев определяется износ квартиры за один месяц;

умножением суммы износа квартиры за месяц на количество месяцев эксплуатации дома, включая месяц, в котором пайщик выбыл из состава членов ЖСК, определяется износ квартиры за требуемый период.

При подсчете общего количества месяцев эксплуатации жилого дома месяц ввода дома в эксплуатацию в подсчет не включается.

Пример: член ЖСК до 7 октября 1975 г. проживал в квартире, балансовая стоимость которой составляла 5210 руб. Паенакопления составили 2600 руб. Дом (первой группы) был введен в эксплуатацию 23 июня 1970 года.

Расчет: износ за год составит 36 руб. 47 коп. (0,7% от 5210 руб.);

износ за месяц составит 3 руб. 04 коп. (36 руб. 47 коп. : 12 месяцев);

износ квартиры за весь период эксплуатации дома составит 194 руб. 56 коп. (3 руб. 04 коп. x 64 месяца).

Пайщику, выбывшему из членов ЖСК, подлежит выдать паенакопления за вычетом суммы износа его квартиры, т.е. 2405 руб. 44 коп. (2600 руб. - 194 руб. 56 коп.).

Пайщик, вновь принятый в состав членов ЖСК, вносит пай, равный сумме паенакоплений, подлежащих выдаче пайщику, выбывшему из состава членов ЖСК, т.е. 2405 руб. 44 коп.

31. В связи с введением в действие настоящей Инструкции с 1 января 1976 г. в сметах на содержание и эксплуатацию жилых домов ЖСК статья "Амортизационные отчисления на капитальный ремонт" не предусматривается.

Соответственно для ЖСК утрачивают силу рекомендации о порядке начисления и учета амортизации, а также исчисления и учета износа основных средств, содержащиеся в "Практическом пособии по бухгалтерскому учету в жилищных и дачно-строительных кооперативах", утвержденном Министерством коммунального хозяйства РСФСР 27 марта 1970 г. (стр. 23, 34, 35, 40 - 47, 49 - 52 и 77).