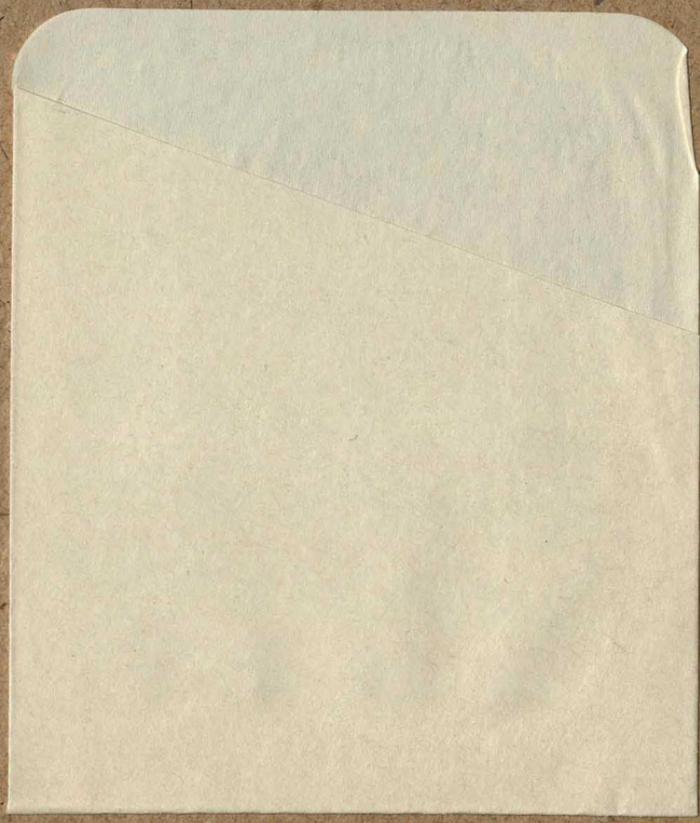


W  $\frac{237}{248}$

~~Handwritten scribbles and markings in the top left corner of the brown background.~~



11111



232  
278

# ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС

СБОРНИК

ДЕКРЕТОВ, РАСПОРЯЖЕНИЙ  
И ИНСТРУКЦИЙ  
С ОБЗОРОМ УЗАКОНЕНИЙ

И ПОСТАТЕЙНЫМИ РАЗЪЯСНЕНИЯМИ.

Издание 2-е  
ПЕРЕРАБОТАННОЕ и ДОПОЛНЕННОЕ

ИЗДАНИЕ

Главного Управления Коммунального Хозяйства Н. К. В. Д.  
МОСКВА—1924

# ИЗДАТЕЛЬСТВО ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ Коммунального Хозяйства

Москва, площ. Революции, 1/2.

Вышли из печати и поступили в продажу следующие издания:

**СПРАВОЧНИК КОММУНАЛЬНОГО РАБОТНИКА** (375 страниц убористой печати) имеет в виду удовлетворение давно назревшей потребности коммунальных работников располагать необходимыми справочными сведениями в их текущей повседневной работе.

**СРЕДИ ПРОЧИХ ИМВЮТСЯ ОТДЕЛЫ:**

**Благоустройство** (благоустройство населенных мест; замощение городов; уличное освещение; пожарная охрана; задачи сельского благоустройства; местные пути сообщения и транспорт).

**Строительство и жилищный вопрос** (декреты по строительному делу; постановления съездов по оздоровлению городов, строительного; страхование).

**Коммунальные предприятия** (водопроводы; канализация; электрофикация; трамвайные предприятия).

**КОММУНАЛЬНЫЕ ФИНАНСЫ и КРЕДИТ.**

==== Цена 2 руб., с пересылкой 2 руб. 20 коп. ====

**МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ** Сборник декретов по организации, составлению и исполнению местного бюджета, с разъяснениями (132 страницы убористой печати). Помимо Временного Положения о местных финансах, изданного 12 ноября 1923 г., в новом издании приведены законодательные акты, пользование которыми необходимо каждому местному работнику при организации, составлении и исполнении местного бюджета.

**КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ:**

I. Временное положение о местных финансах (Постановление ЦИК СССР, от 12 ноября 1923 г). II. Постановления, связанные с имущественными правами местных советов. III. Постановления, касающиеся доходных источников по местному бюджету. IV. О расходах, отнесенных на местный бюджет. V. О хранении сумм по местному бюджету и порядке отчетности. VI. Правила взимания волостного сбора.

==== Цена 1 руб. 25 коп., с пересылкой 1 руб. 35 коп. ====

**НАСТОЛЬНЫЙ СПРАВОЧНИК ЖИЛИЩНОГО ТОВАРИЩЕСТВА**

должен стать действительно настольной книгой для всякого Жилищного Товарищества как в вопросах периодических, так и в сфере повседневной деловой практики, в организационном и техническом отношениях.

==== Цена 2 руб., с пересылкой 2 р. 20 коп. ====

**ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС** Сборник декретов, распоряжений и инструкций с постоянными разъяснениями. Издание 2-ое, переработанное и дополненное. Составил Д. И. Шейнис, нач. Жилищного Отдела Гл. Управления Коммунального Хозяйства НКВД, 180 стр.

==== Цена 2 руб., с пересылкой 2 р. 20 коп. ====

**ПЕРВАЯ ВСЕРОССИЙСКАЯ ПОЖАРНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ**

21—26 марта 1923 г. в Москве, 80 стр. Цена 75 коп.

237  
278

# ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС.

## СБОРНИК

ДЕКРЕТОВ, РАСПОРЯЖЕНИЙ  
И ИНСТРУКЦИЙ  
С ОБЗОРАМИ УЗАКОНЕНИЙ  
И ПОСТАТЕЙНЫМИ РАЗЪЯСНЕНИЯМИ.

ИЗДАНИЕ 2-ое.  
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ.

Составил Д. И. ШЕЙНИС,

Начальник Жилищного Отдела Гл. Управления Коммунального Хозяйства НКВД.



ИЗДАНИЕ  
Главного Управления Коммунального Хозяйства Н.К.В.Д.  
МОСКВА—1924 г.



Типография МКХ, Козицкий, 5.

Главлит № 20511.

Москва, 1924 г.

Напечатано 5000 экз.

## ПРЕДИСЛОВИЕ.

Второе издание справочника «Жилищный Вопрос» значительно дополнено и переработано. В справочник включены все постановления и распоряжения, изданные до 1 апреля 1924 года.

В настоящем издании усилена систематизация отдельных постановлений и распоряжений путем введения обзоров узаконений и значительного расширения комментарной части. Руководящие инструкции и разъяснения Главного Управления Коммунального Хозяйства НКВД и Народного Комиссариата Юстиции использованы в полной мере, с целью дать пособие как для плановой жилищной работы, так и для разрешения вопросов повседневной жилищной практики.

*Составитель.*

---



# I. Общие положения.

## Обзор узаконений.

1. Роль государства в регулировании жилищного вопроса проявляется в настоящее время в следующих направлениях:

а) Создание государственного фонда жилищ и эксплуатация его в интересах трудового населения.

б) Общее регулирование жилищного вопроса.

### Государственный фонд строений.

2. В отношении создания государственного фонда жилищ и правильной эксплуатации его можно установить следующие моменты, получившие выражение в нашем законодательстве.

а) Точное установление объема муниципального фонда строений. Основной декрет о муниципализации строений от 20 августа 1918 г. получил свое развитие и освещение в распоряжениях и инструкциях НКВД и завершился разъяснением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., Инструкцией НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г., циркуляром НКВД от 25 августа 1923 г. и постановлением СНК от 12 января 1924 г. Перечисленные постановления и распоряжения являются исчерпывающими вопросом. Основания муниципализации строго установлены и сводятся к двум категориям: а) завершившиеся до 22 мая 1922 г. акты революционной отмены права частной собственности и— вторая категория—включение в состав муниципального фонда на основе гражданского оборота или же публичных прав государства, никаким сроком не ограниченных (подробнее об этом см. «Комментарный Обзор «Национализированные и муниципализированные строения»).

б) Вопрос об эксплуатации муниципального фонда, задачах этой эксплуатации и ее формах получил освещение, главным образом, в директивах и инструкциях НКВД по Главному Управлению Коммунального Хозяйства. Можно считать установленными следующие положения:

Муниципализированные строения сдаются в аренду преимущественно коллективам жильцов. Закрепление заселенных домов за какими-либо учреждениями, связанное с выселением жильцов, не должно иметь места.

На арендатора дома возлагается обязанность ремонта его и содержания в исправности.

Арендатор должен вносить Коммунальному Хозяйству арендную плату в размере, соответствующем во всяком случае амортизации строения (см. циркуляр НКВД «О способах исчисления арендной платы за строения» от 14 февраля 1924 г.).

В зависимости от местных жилищных условий на арендатора может быть возложена обязанность сдачи в коммунальный фонд 10 проц. жилой площади строений.

Органы Коммунального Хозяйства должны иметь надзор за выполнением арендаторами договорных условий, в особенности по ремонту строений (см. также главу «Национализированные и муниципализированные строения»).

Особые права и преимущества предполагается предоставить жилищной кооперации, которая мыслится двух видов: потребительского характера в виде аренды муниципализированных домов и как кооперация строительная. В целях ограждения интересов трудового населения нетрудовые элементы лишены права членства в жилищно-арендных кооперативах.

Членство в жилищно-строительной кооперации не ограничено, в интересах привлечения частных капиталистов.

(См. Приложение: «Проект Положения о Жилищной Кооперации»).

Муниципализированные строения, не сданные в аренду, а равно жилая площадь, сданная Комхозу арендаторами и частными владельцами, составляет коммунальный жилищный фонд. Помещения коммунального фонда могут быть предоставлены лишь трудящимся по ордеру коммунальных органов (Инстр. НКВД от 14 ноября 1921 г.).

#### Регулирование жилищного вопроса.

*Нормы жилой площади.* Нормы жилой площади установлены Наркомздравом 17 июня 1919 г. «Временными правилами устройства и содержания жилых помещений».

По декрету «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» от 25 мая 1920 г. (С. У. 1920 г. № 52, ст. 227) местные Исполкомы устанавливают нормы площади на основах нормы Наркомздрава. Нормы Наркомздрава—1,8 кв. саж.=16,2 кв. арш. Местные Исполкомы фактически проводили норму в 16 кв. арш. на человека. Постановление ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. об оплате жилых помещений устанавливает нормальные ставки оплаты помещений «в пределах не менее 2 кв. саж. на человека или более высокой местной нормы, если таковая установлена». НКВД полагает, что постановление от 13 июня 1923 г. касается лишь норм оплаты помещений и не устраняет установленной Наркомздравом санитарной нормы в 16 кв. арш. на человека. Однако Обще-Консультационный Отдел Наркомюста разъяснил, что жилая норма в 16 кв. арш. постановлением ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. отменена и заменена нормой в 18 кв. арш.

В виду практического значения вопроса при учете площади для уплотнения ее, НКВД обратился в СНК о разъяснении постановления от 13 июня 1923 г. в части, касающейся нормы площади, в смысле сохранения прежней санитарной нормы в 16 кв. арш.

#### Устойчивое пользование жилищем. Выселения.

27 апреля 1922 года было издано постановление СНК «О невыселении в административном порядке граждан из занимаемых ими

жилищ» (С. У. 1922 г. № 30, ст. 365). Согласно постановлению, выселение граждан из занимаемых ими жилищ может производиться лишь по судебному решению в установленных законом случаях. Выселения по постановлению жилищных и иных несудебных органов не могут иметь места, и лица, виновные в таких выселениях, подлежат ответственности за превышение власти.

*Постановление это, как общее правило, сохраняет свою силу.* В изъятие из него допущено административное выселение из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями (Пост. СНК от 2-го сентября 1922 г., С. У. 1922 г. № 57, ст. 724 и постан. и инструкция ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г.). Постановление ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. говорит о выселении из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями. Возникает вопрос, какие дома следует считать «закрепленными». Можно ли считать закрепленным дом, сданный в аренду, и если можно, то какой срок сдачи в аренду достаточен, чтобы считать дом закрепленным. Шаткость оснований к тому, чтобы считать закрепленным дом, сданный в аренду на определенный срок, требует большой осторожности в этом вопросе. Наиболее правильно бы считать закрепленными дома, переданные учреждению или предприятию каким-либо постановлением правомочной власти (ВЦИК, СНК—по отношению к национализированным домам, Исполкомом—по отношению к муниципализированным домам).

Дома же, переданные предприятию или учреждению в порядке договорном, могут считаться закрепленными в том лишь случае, если они переданы без ограничения сроком и притом для использования по определенному назначению.

Требуется разъяснение, достаточно ли одного формального «закрепления» за учреждением, чтобы возможно было применить выселение, или же дом должен быть фактически занят учреждением, и в какой части. В интересах наименьшего сдвига населения, применение административного выселения должно быть ограничительным.

Устойчивая жилищная политика, укрепление заинтересованности населения в сохранении домов требуют устранения метода административных выселений. Поэтому Коммунальным Отделам (отделам Местного Хозяйства) следует, не применяя административных выселений, использовать, в случае целесообразности освобождения муниципализированных домов от нетрудовых элементов, ст. 155 Гражд. Кодек., предоставляющую право прекратить действие договора найма, заявив об этом за три месяца, если договор был заключен без указания срока.

### **Содержание жилищ в исправности.**

Материальной основой для содержания жилищ в исправности является квартирная плата (см. соответствующий раздел).

Постан. СНК от 23 января 1922 г. устанавливает ответственность съемщиков за пользование помещением и его частями вопреки их назначению и с нарушением установленных правил.

В соответствии с общим духом советского права разъяснение ВЦИК от 14 мая 1923 г. «о муниципализации строений» и Инструкция НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г. устанавливают, что бесхозяйственное содержание владельцем жилых строений или использование

их не по прямому назначению влечет за собой лишение владельца права собственности на строение и включение строения в состав муниципального фонда. На коммунальные Отделы возложена обязанность наблюдения над исправным содержанием жилых домов не только в отношении муниципализированных зданий, но и всего жилищного фонда, в чьем бы владении ни находились строения.

#### Основания жилищной политики.

Основания, доложенные Совнаркому Наркомвнуделом по Гл. Управлению Коммунального Хозяйства в докладах в июле 1921 г. и в октябре 1922 г., продолжают в основном сохранять свою актуальность, почему и сообщаются здесь извлечения из докладов:

Из доклада Наркомвнудела от 30 июля 1921 г.:

«Для борьбы с жилищной разрухой в целом должно вызвать самодеятельное попечение населения о сохранности, ремонте и восстановлении жилищ, для чего необходимо:

а) Создать в населении уверенность в беспрепятственном пользовании своим жилищем, отказавшись от системы выселений и переселений.

б) Укрепить хозяйственную деятельность как коллективов жильцов, так и многочисленных мелких владельцев, гарантируя исправным жильцам, а равно владельцам невыселение и неуплотнение в пределах санитарного минимума.

в) Пересмотреть на местах проведенную муниципализацию, установив, какие дома должны остаться в хозяйственном ведении Коммуноотделов, исходя из учета жилищных коммунальных и общегосударственных потребностей (школы, больницы, дома-коммуны, учреждения и т. д.), а равно учитывая хозяйственные возможности Коммуноотделов. Дома, изъятые из непосредственного хозяйственного ведения Коммуноотдела, передавать в долгосрочное пользование коллективам жильцов на условиях полного хозяйственного попечения о домах, под контролем Коммуноотделов. При отсутствии заявления коллективов, возвращать дома бывшим владельцам на тех же условиях хозяйственного попечения.

г) Вызвать стремление к строительству жилищ коллективами и отдельными гражданами, предоставив строящимся определенные гарантии пользования и эксплуатации.

Предоставляя известную самодеятельность и хозяйственную независимость жилищным потребителям и собственникам, ни в коем случае недопустимо рассматривать эти меры, как возврат к прежнему хозяйствованию капиталистов-домовладельцев.

В интересах социальных советская власть должна оставить за собой:

а) законодательное регулирование норм стройки (а равно планировки городов в целом), норм пользования и эксплуатации жилищ;

б) наблюдение и контроль за проведением в жизнь вышеуказанного регулирования;

в) сохранение в своем распоряжении и хозяйственном ведении известного жилищного фонда как в целях удовлетворения коммунальных и общегосударственных нужд, так и в интересах создания

образцового домового хозяйства, а равным образом в качестве некоторого экономического регулятора имеющих окрестить свободных отношений в области жилищного оборота и эксплуатации».

Из доклада Наркомвнудела от 12 октября 1922 г.:

«Сохранение и расширение жилищной площади продолжает оставаться задачей, преуменьшать значение которой ни в коем случае не приходится. За годы империалистической и гражданской войны жилищный фонд в республике уменьшился не менее, чем на одну пятую часть. Необходимо поэтому устранить все то, что ослабляет заинтересованность и самодеятельность населения в сохранении и восстановлении жилищ. В частности недопустимы внесудебные выселения, административное расторжение договоров и т. п.

Однако частные права граждан должны быть предоставлены и охраняемы в той мере, в какой это совместимо с общими интересами трудящихся. Поэтому не может быть предоставлено право «за свои деньги» занимать любую площадь, без ограничения размеров; не может быть предоставлено право требовать с трудящихся неограниченную квартирную плату и т. п.

Необходима определенная коммунальная политика в интересах трудящихся. Имея в своем распоряжении всю городскую землю и многие дома, коммунальные хозяйства могут экономическим регулированием оказывать серьезное влияние на направление строительства (развитие строительства доступных жилищ) и на использование муниципализированных домов трудовым населением. К этому должен вести ряд мер: условия сдачи в аренду земельных участков под застройку, предоставление строительных материалов в кредит для строительства рабочих жилищ, различие размеров квартирной платы для элементов трудовых и нетрудовых, проведение в жизнь 10-проц. коммунального фонда в домах, сданных в аренду и т. п.

Таким образом, правильная жилищная политика требует сплетения мероприятий частной заинтересованности, государственного регулирования и коммунальной политики».

## **ДЕКРЕТ О МЕРАХ ПРАВИЛЬНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩ СРЕДИ ТРУДЯЩЕГОСЯ НАСЕЛЕНИЯ.**

**В целях оздоровления жилищных условий трудящегося населения и правильного распределения жилой площади Совет Народных Комиссаров постановляет:**

1. Все мероприятия в области правильного учета и распределения жилой площади должны вырабатываться и проводиться Жилищно-Земельными Подотделами совместно с органами Жилищно-Санитарной Инспекции по заданиям местного Исполкома.

2. Выселения граждан могут иметь место лишь в случаях особо острой общественной нужды в том, каждый раз по особому мотивированному постановлению местного Исполкома.

В случае выселения граждан, им должно быть обеспечено здоровое жилище, соответствующее по размерам числу переселяемых по установленной в данном месте норме, транспорт для перевозки мебели и домашних вещей и достаточный для переселения срок. При каждом выселении запрашивается заключение Жилищно-Санитарной Инспекции.

3. Для правильного распределения жилой площади в городах и поселках Жилищно-Земельные Отделы, совместно с Жилищно-Санитарной Инспекцией, принимают меры к рационально и твердо проведенному уплотнению жилищ и учреждений, не исключая и учреждений военного ведомства, освобождению жилых помещений, занятых под нежилые надобности.

4. Жилищно-Земельные Отделы, совместно с Жилищно-Санитарной Инспекцией, устанавливают нормы жилой площади, приходящейся на одно лицо, на основании указанных во временных правилах устройства и содержания жилых помещений, утвержденных Наркомздравом 17 июля 1919 г. Нормы эти утверждаются Исполкомами.

Примечание. При уплотнении темные комнаты, коридоры и др. негодные для жилья помещения в расчет не принимаются.

5. При уплотнении гражданам дается двухнедельный срок для подыскания себе сожителей. В случае, если к этому сроку квартиры не будут уплотнены в полной мере, Жилищно-Земельным Отделам предоставляется право произвести принудительное уплотнение.

Примечание. В целях уплотнения допускаются перемещения жителей из одной квартиры в другую.

6. Правом на добавочную жилую площадь и отдельную комнату пользуются по заключению Врачебно-Контрольного Бюро: а) лица, страдающие болезнями, требующими изоляции, как-то: активный туберкулез, сифилис в заразной стадии, психическое расстройство и т. п., б) психические больные, содержимые на дому, также по заключению Врачебно-Контрольного Бюро.

7. Право на добавочное помещение предоставляется отдельным лицам или категориям трудящихся, коим это необходимо для профессиональной деятельности.

Примечание. Категории лиц, пользующихся этим правом, устанавливаются местным Исполкомом по соглашению с соответствующим Советом Профессиональных Союзов.

8. В случае, если в помещении находится остро заразная больная, уплотнение может иметь место лишь по выздоровлении больной и по прошествии соответствующего изоляционного периода.

9. Лица, содержащие свои жилища в грязном, анти-санитарном состоянии, портящие его, своим поведением нарушающие внутренний порядок, подвергаются в административном порядке, по определению Жилищно-Санитарной Инспекции и Жилищно-Земельных Отделов, лишению свободы до 1 месяца или принудительным работам до 3-х месяцев. Контроль за осуществлением всего вышесказанного возлагается на Жилищно-Земельные Отделы, органы Жилищно-Санитарной Инспекции и Рабоче-Крестьянской Инспекции по принадлежности.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин)**.

Управляющий Делами Совета Народных Комиссаров **Вл. Бонч-Бруевич**.

Секретарь **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 25 мая 1920 г.

(Собр. Узак. 1920 г., № 52, ст. 227).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Декрет издан до новой экономической политики. Жилищные отделы, в связи с новой жилищной политикой, не производят непо-

средственно распределения помещений в домах частновладельческих, а также в муниципализированных домах, сданных в аренду. За жилищными отделами остаются функции: а) контроля над правильным использованием площади, согласно жилищным нормам, во всех домах как муниципализированных, так и частновладельческих; б) принудительного уплотнения помещений, если пользователи помещений в установленный срок не провели добровольного самоуплотнения (см. Инстр. НКВД «О порядке отвода и сдачи помещений» и пост. СНК от 27 апреля 1922 г.).

2. К ст. 2-й декрета. Позднейшие постановления Совета Народных Комиссаров от 27 апреля 1922 г., 6 сентября 1922 г. и 9 января 1924 г. определенно устанавливают, в каких случаях могут иметь место выселения судебные и административные. Последние допускаются лишь из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями как для занятий, так и для жилья рабочих и служащих. Никакие иные административные выселения не могут иметь места под страхом судебной ответственности за превышение власти.

3. К ст. 7-й декрета. Право на добавочное помещение предоставлено декретами СНК научным работникам, зарегистрированным в КУБУ, специалистам: инженерам, агрономам и врачам, состоящим на государственной службе, а также, по постановлениям местных исполкомов, иным категориям работников.

4. В случае нарушений, указанных в ст. 9, должно применяться не административное воздействие, а предание суду.

## **ИНСТРУКЦИЯ НКВД О ПОРЯДКЕ ОТВОДА И СДАЧИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.**

Новая жилищная политика, установленная постановлением СНК от 8-го августа 1921 г. («Изв. ВЦИК» от 12 августа 1921 г.), в отношении порядка отвода и сдачи помещений, требует:

а) Предоставления коллективам жильцов, арендаторам и домовладельцам определенной самостоятельности в эксплуатации помещений.

б) Освобождения населения от излишних стеснений и регламентации в занятии жилищ.

В то же время устанавливается необходимость:

а) Контроля Коммуноделов над правильным и достаточным использованием помещений, согласно установленным санитарным нормам.

б) Оставления в ведении Коммуноделов достаточного жилищного фонда, служащего для удовлетворения коммунальных и общегосударственных нужд (школы, больницы, детские дома, учреждения и т. п.) и для улучшения жилищных условий рабочих и служащих (дома-коммуны, общежития и т. п.).

Исходя из изложенного, устанавливаются следующие правила отвода и сдачи помещений:

1. Помещения, зачисленные в коммунальный жилищный фонд, могут предоставляться лишь рабочим и служащим, занятым в государственных предприятиях и учреждениях, а равно для обще-государственных и коммунальных жилищных нужд.

**Примечание.** Помещения коммунального жилищного фонда могут быть заняты лишь по ордерам Жилищного Отдела.

2. В состав коммунального жилищного фонда входят:

а) Несданные в аренду муниципализированные дома, занятые учре-

ждениями или жильцами, а равно освобожденные в порядке уплотнения или вывода учреждений.

б) 10-проц. жилой площади муниципализированных домов, сданных в аренду, а равно частно-владельческих домов, исключая дома с числом комнат менее 10-ти.

в) В домах, вновь выстроенных частными лицами или коллективами на городской земле, в порядке постановления СНК от 8 августа 1921 г., усвоенная часть жилой площади (не менее 30 проц. остатка, сверх личной потребности самих застройщиков и их семей).

г) вновь выстроенные Коммуноотделами дома, а равно восстановленные ими и достроенные здания.

**Примечание.** При заключении договоров о сдаче в аренду домов в распоряжении Жилищного Отдела берется 10 проц. жилой площади. В случае отсутствия свободной площади в момент заключения договора, допускается передача Жилотделу указанной нормы площади по мере освобождения ее с тем, что впредь до сдачи установленной нормы все освобождаемые комнаты или квартиры не могут сдаваться арендатором в наем и передаются в Жилотдел. Жильцы, поселившиеся в доме по ордеру Жилищного Отдела, входят в состав коллектива дома на общих основаниях.

3. В домах коммунального жилищного фонда, занятых жильцами, предоставляется право жильцам квартиры, в случае освобождения отдельных комнат, подыскивать себе сожителей в течение двух недель со дня освобождения комнаты. В течение указанного срока Жилищный Отдел обязан выдать ордер на комнаты лицу, представившему домоуправлением заявление жильцов квартиры о согласии предоставить комнату в порядке самоуплотнения, а также удостоверение о том, что данное лицо состоит рабочим или служащим в советском предприятии или учреждении, или же является ближайшим родственником квартиро- или комнатополнителя (супруга, дети, родители, братья и сестры). По истечении 2-х недель незанятая комната предоставляется по усмотрению Жилотдела.

4. Помещения, не зачисленные в коммунальный жилищный фонд (частно-владельческие, а равно сданные Коммуноотделами в аренду), сдаются в наем владельцами их или арендаторами (за исключением 10 проц. площади дома) самостоятельно, без ордеров Жилищного Отдела, но с обязательным соблюдением установленных норм пользования площадью (16 кв. арш. на чел.) и обязательной регистрацией актов сдачи в Жилищном Отделе.

**Примечание 1-е.** В акте сдачи должно быть указано имя, отчество и фамилия нанимателя или наименование учреждения, размер полезной площади, размер квартирной платы и сроки ее уплаты, а также состояние помещения, согласно положению НВВД и НКЮ от 4 июня 1921 г.

**Примечание 2-е.** Помещение, сдача которого в наем не зарегистрирована в Жилищном Отделе, рассматривается, как свободное и может быть использовано Жилотделом по своему усмотрению.

5. О всех освобождаемых помещениях домоуправления и владельцы помещений обязаны вывешивать у ворот дома объявления не позже суток по освобождению помещения, одновременно сообщая о них в Жилищный Отдел. В Жилищном Отделе и его районах ежедневно вывешиваются списки свободных помещений, при чем, по регистрации акта сдачи помещения, оно исключается из списка свободных.

**Примечание.** По обнаружении Жилищным Отделом свободных помещений, не сданных на учет, помещения эти берутся Жилищным Отделом в свое распоряжение, а домоуправления и владельцы домов привлекаются к ответственности за нарушение «Положения об управлении домами» от 8 августа 1921 г.

6. Свободная сдача помещений, согласно п. 4, предоставляется домоуправлениям в течение двух недель по освобождении помещения и сдачи его на учет. По истечении указанного срока отвод помещений, не сданных в наем, производится Жилищным Отделом.

7. По обнаружении Жилищным Отделом площади, занятой жильцами сверх установленных Наркомздравом санитарных норм (16 кв. арш. на чел.), излишки площади берутся на учет, с предоставлением жильцам права самоуплотнения в течение одной недели.

По истечении недельного срока излишняя площадь распределяется Жилищным Отделом.

**Примечание I.** Право на добавочную комнату или дополнительную жилую площадь предоставляется в порядке, указанном в декрете от 25 мая 1920 г.

**Примечание II.** При отсутствии недостатка жилой площади, Исполком устанавливает жилищную норму площади выше минимальной санитарной, т.-е. выше 16 арш. на чел.

8. Жильцы помещений, не зачисленных в коммунальный жилищный фонд, могут быть подвергнуты принудительному выселению лишь по постановлению Народного Суда, в случае хищнического отношения к жилью, ведущего к его разрушению, неплатежа в течение трех месяцев установленной квартирной платы или иного нарушения договора найма.

Зам. Наркомвнудел Г. Леплевский.

Зав. Главн. Упр. Коммун. Хоз. Пискарев.

Завед. Жилищным Отделом Д. Шейнис.

14 ноября 1921 г., № 478.

(«Бюллетень НЭВД» 1921 г., № 11).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Положение, изложенное в п. «в» ст. 2-й Инструкции, а именно, что в коммунальный жилищный фонд включается во вновь выстроенных домах не менее 30 проц. излишка площади, сверх личной потребности застройщика и его семьи, основывается на постановлении СНК от 8 августа 1921 г. о предоставлении земельных участков под застройку. Положение это следует считать утратившим силу с изданием Постановления СНК о праве застройки земельных участков от 14 августа 1922 г., изданного во изменение постановления от 8 августа 1921 г. и не включающего в себе упомянутого положения (Гр. Код., ст.ст. 71—84).

2. По действующим законоположениям нормы жилищной площади распространяются и на вновь выстроенные дома.

3. Жильцы, поселившиеся по ордером Жилищного Отдела в помещениях Коммунального Жилищного Фонда, находящихся в муниципализированных домах, сданных в аренду, или в частновладельческих домах, выполняют все законные требования домоуправления

на общих основаниях. Квартирная плата за упомянутые помещения вносится домоуправлению, которое обязано содержать эти помещения в исправности, не выделяя их в отношении ремонта и хозяйственного содержания из всего дома.

4. Ст. 8 Инструкции должна быть пополнена поводами к выселению по суду, установленными пост. СНК и ВЦИК от 6 сентября 1922 г. и 9 января 1924 г.

5. Выселение по суду за неплатеж квартирной платы устанавливается, согласно новой редакции ст. 171 Гр. Код. (см. Раздел «Оплата помещений»), для трудящихся при неуплате ими по истечении двух месяцев после установленного декретом от 13 июня 1923 г. срока, для остальных граждан — при неуплате по истечении 7 дней после установленного срока.

6. К ст. 2 п. «б». Право Исполкомов изымать 10 проц. площади в частно-владельческих домах в распоряжение Коммунального Жилищного Фонда остается в силе и для настоящего времени. (Разъяснение Общеконсультационного Отдела НКЮ от 5 июня 1923 г.). Такое изъятие площади должно производиться, в случае жилищной нужды, в порядке местного обязательного постановления.

## **ИНСТРУКЦИЯ О МЕРАХ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ РАБОЧИХ.**

На основании постановления Совета Народных Комиссаров от 24 мая 1921 г., в целях обеспечения рабочих жилищами, Народный Комиссариат Внутренних Дел, по согласованию с Народным Комиссариатом Здравоохранения и Центральной Комиссией ВЦИК'а по улучшению быта рабочих, предлагает Коммунальным Отделам немедленно приступить к планомерному проведению в жизнь следующих мероприятий:

1. Уплотнить частные квартиры, по нормам пользования, установленным Губисполкомами, в зависимости от местных условий и применительно к нормам, установленным Наркомздравом (1,8 кв. саж. на чел.), руководясь при этом правилами декрета от 25 мая 1920 года.

2. Уплотнить помещения, занятые советскими, профессиональными и партийными учреждениями или перевести их в помещения торгового и конторского характера, руководствуясь следующими нормами: на все учреждения, считая в том числе и кабинеты, отводится не менее 5 кв. аршин и не более 7 кв. аршин полезной площади на каждого сотрудника, при чем максимальная цифра может быть повышена Исполкомом только в случае специфических условий работы, как, напр., чертежные и т. п. работы.

Примечание. Для приемных отводятся, в случае необходимости, отдельные комнаты, площадь которых устанавливается в зависимости от количества посетителей.

3. Принять меры к увеличению жилой площади для передачи ее под дома-коммуны:

а) путем срочного уплотнения всех советских учреждений по вышеуказанным нормам и путем перевода советских учреждений из жилых домов и гостиниц в приспособленные бывшие торговые и конторские помещения;

б) путем ремонта разрушенных домов и достройки неоконченных зданий как силами и средствами Коммунальных Отделов, так и предоставляя ремонт и достройку их заводууправлениям и коллективам рабочих, на началах сохранения за Коммунальными Отделами наблюдения и контроля в деле ре-

монта и стройки и права Заводуправления получить от Коммунального Отдела возмещение произведенных расходов в пределах Урочного Положения;

в) путем предоставления домов, заселенных частью рабочими, на правах преимущественного занятия, т. е. передачи дома в целом в управление дома-коммуны, которому предоставляется право, в случае добровольного освобождения квартиранимателями или комнотанимателями занимаемых ими помещений, передавать таковые исключительно рабочим;

г) путем выселения из домов-коммун, в случаях и в порядке, установленном декретом от 25 мая 1920 года;

д) путем перевода яслей, приютов и т. п. учреждений в пригороды и большие села;

е) путем предоставления дач Коммунальных Отделов, после удовлетворения нужд детских домов, колоний, санаторий, домов отдыха рабочих и т. п., в первую очередь рабочим и во вторую—служащим.

4. В интересах сохранности и благоустройства домов-коммун и правильного ведения в них домашнего хозяйства, дома-коммуны, соглашением Жилищного Отдела и Заводуправления, совместно с Завкомом, приписываются к Заводуправлению на следующих началах:

а) Заводуправление в праве использовать переданный ему дом-коммуны исключительно под жилье рабочих, но ни в коем случае не для размещения каких-либо учреждений;

б) Заводуправление и Завком обязаны принимать меры к содержанию дома в сохранности, производить ремонт его и очистку, снабжать его топливом.

**Примечание.** Расходы по ремонту и очистке возмещаются Заводуправлению Жилищным Отделом по нормам Урочного Положения.

в) Жилищный Отдел оказывает содействие Заводуправлению и Завкому предоставлением материалов для ремонта, поскольку эти материалы отсутствуют у Заводуправления;

г) Жилищный Отдел контролирует производство Заводуправлением и Завкомом ремонта дома-коммуны, а также использование помещения дома по местным нормам.

**Примечание.** При наличии свободных помещений в доме-коммуне в течение срока не менее месяца, Жилотдел производит уплотнение по собственному усмотрению рабочими соседних предприятий.

д) В случае неиспользования в течение трех месяцев предоставленного Завкому дома для организации рабочей коммуны, дом возвращается в распоряжение Жилищного Отдела.

е) В случае, если Завком и Заводуправление в течение года не приняли достаточных мер по поддержанию дома в сохранности и благоустройстве и не промывали необходимого ремонта, дом возвращается в распоряжение Жилищного Отдела, при чем выселение рабочих не производится.

**Примечание 1.** Все движимое имущество дома, созданное предприятием, как-то: мебель, железные печи, заготовительные строительные материалы и пр., остается собственностью предприятий.

**Примечание 2-е.** В случае разрушения дома от небрежного содержания его, Жилищный Отдел представляет об этом в Народный Суд для привлечения Заводуправления и Завкома к ответственности за порчу народного достояния.

ж) При передаче Жилищным Отделом дома в распоряжение Завкома составляется акт о состоянии дома в присутствии представителя Жилищного Отдела, Жилищно-Санитарной Инспекции, Заводоуправления и Завкома.

Такой же акт составляется перед началом и по окончании строительного сезона, в целях проверки состояния дома и принятия Заводоуправлением мер по его сохранности.

5. Каждый рабочий дом обследуется до заселения Жилищно-Санитарной Инспекцией для выяснения его пригодности, вместимости, условий заселения.

6. Заселение домов-коммун рабочими производится Завкомом и Фаб-комами или зарегистрированными объединениями рабочих, при чем устанавливается следующий порядок:

а) переселению в дома-коммуны подлежат в первую очередь рабочие, необходимые для данного предприятия и живущие в нездоровых помещениях (подвалах, темных помещениях, чердаках и т. п.);

б) за удовлетворением первой группы удовлетворяются рабочие, необходимые для данного предприятия, живущие далее 3-х верст от места работы.

**П р и м е ч а н и е.** Ни один рабочий из группы «а» не может быть вселен в дом-коммуну без предварительного заключения Жилищно-Санитарной Инспекции о санитарной непригодности его жилища.

7. Контроль за правильностью вселения осуществляется Жилищным П/отделом и Жилищно-Санитарной Инспекцией, которые соблюдают общеустановленные нормы площади на каждого вселяемого.

8. Дома-коммуны снабжаются мебелью, находящейся без употребления на советских складах и в распоряжении органов бесхозяйного имущества, а также излишками мебели из учреждений.

**П р и м е ч а н и е.** Губернские Комиссии по улучшению быта рабочих должны срочно организовать, через соответствующие хозяйственные органы, как ремонт мебели, находящейся в пользовании рабочих, так и изготовление новой мебели.

9. Ответственным за содержание дома-коммуны в сохранности и благоустройстве является Заводоуправление, назначающее, по соглашению с Завкомом, коменданта для постоянного наблюдения по дому, ответственного перед Заводоуправлением

10. Общее собрание жильцов является контролирующим органом, обсуждать вопросы хозяйственного ведения дома и может выделять из своего состава комиссии: а) санитарную—по санитарному благоустройству дома, б) хозяйственную и др.

**П р и м е ч а н и е.** В доме-коммуне могут быть устроены, под надзором Жилищно-Санитарной Инспекции и Инспекции Труда, коммунальные учреждения для пользования всего населения дома: ясли для детей уходящих на работу матерей, детские площадки и пр.

11. Жильцы каждой квартиры выделяют из своего состава лицо, ответственное за содержание квартиры, которое обязано наблюдать за санитарным содержанием квартиры, за своевременной уборкой, за чистотой оборудования и инвентаря, за исправностью водопровода, канализации и пр., доносить своевременно коменданту о всех неисправностях, порче, равно как о небрежном отношении жильцов к содержанию помещений, о появлении заразных больных и пр.

12. Надзор за помещениями общего пользования и забота о своевременной уборке и исправном содержании их лежат на коменданте и Завкоме

в целом, которыми устанавливается распределение между жильцами трудпо-  
винности по содержанию помещений в исправности.

13. В сельских местностях, в случае недостатка помещений для рабочих  
фабрик и заводов, Завкоммами и Фабкоммами производится под контролем мест-  
ных Исполкомов уплотнение всех живущих на территории данного предприя-  
тия, согласно общих норм. В необходимых случаях, по постановлению прези-  
диума Губисполкома, Коммунальные Отделы производят, по соглашению с за-  
интересованными ведомствами, выселение из помещений на территории фа-  
брик или заводов учреждений и лиц, не связанных с данным предприятием,  
предоставляя освободившиеся помещения рабочим, непосредственно занятым  
в данном предприятии.

Зам. Народного Комиссара Внутренних Дел **М. Владимирский.**

Председатель Центральной Комиссии ВЦИК по улучшению  
быта рабочих **Ф. Сенюшкин.**

Зам. Народного Комиссара Здравоохранения **З. Соловьев.**

4-го июня 1921 г., № 175.

(«Изв. ВЦИК» от 16 июня 1921 г.).

## **ЦИРКУЛЯР О ДОМАХ-КОММУНАХ ДЛЯ РАБОЧИХ-ПОДРОСТКОВ.**

На ряду с общими мероприятиями для улучшения жилищного положе-  
ния рабочих, указанными в инструкции НКВД от 4-го июня 1921 года за  
№ 175, Главное Коммунальное Управление Наркомвнудела считает нужным  
обратить ваше внимание на необходимость организации домов-коммун для ра-  
бочих-подростков.

Вопрос этот не разрешается общим вопросом об устройстве домов-ком-  
мун для рабочих как потому, что этих домов недостаточно и ими удовлетво-  
ряются, главным образом, лишь отдельные коллективы некоторых предприя-  
тий, между тем как подростки разбросаны по всем предприятиям, так и по-  
тому, что в интересах воспитательных предпочтительнее предоставить подрост-  
кам возможность жить в однородной товарищеской среде, что вместе с тем  
даст возможность органам Наркомпроса, Наркомздрава и Союза молодежи ока-  
зывать свое влияние и попечение о подростках.

Не беря на себя полностью организации домов-коммун для рабочих-под-  
ростков, в смысле подбора коммунаров, создания просветительных и др. учре-  
ждений, установления внутреннего распорядка домов-коммун и пр. Коммуналь-  
ные Отделы должны оказывать свое содействие указанным органам, представ-  
ляя для домов-коммун соответствующие помещения, оборудованные кля-  
тильниками, снабженные мебелью и, по возможности, топливом. Считаясь с  
существующим жилищным кризисом и учитывая организационные и хозяй-  
ственные возможности Коммуноотделов, Главное Коммунальное Управление  
НКВД наметило в первую очередь создание домов-коммун для подростков в гу-  
бернских городах, где их первое время должно быть устроено по одному дому-  
коммуне на 50 подростков, из расчета площади не менее 9 и не более 16  
аршин на каждого.

В доме-коммуне для подростков, кроме светлых, здоровых комнат для  
спален, обязательно должны быть: общая столовая (с кухней), большая ком-  
ната для библиотеки-читальни, желательно устройство своей прачечной.

Отвод помещения для дома-коммуны для подростков, а равно оборудо-  
вание его, должно производиться Коммуноотделом по согласованию и в кон-

такте с органами Наркомздрава и Союза молодежи. По оборудовании дом-коммуна передается в ведение соответствующей организации.

Контроль за использованием дома-коммуны по его назначению, а равно за правильным, хозяйственным содержанием дома, остается за Коммуноотделом.

Главное Коммунальное Управление НКВД предлагает вам немедленно принять меры к созданию дома-коммуны для подростков на указанных выше началах. О результатах принятых вами мер сообщите не позже 15 октября.

Заведующий Главным Коммунальным Управлением, Член Коллегии  
НКВД Пискарев.

Завед. Жилищным Отделом Д. Шейнис.

24-го августа 1921 г., № 322.

### **ЦИРКУЛЯР О ЗАДАЧАХ ЖИЛИЩНЫХ ОТДЕЛОВ.**

Новая экономическая линия, с одной стороны, с другой—чрезвычайно тяжелое положение жилищного вопроса вызвали необходимость изменить жилищную политику, возложив на население заботу о сохранности жилищ и содержании их в исправности и предоставив ему, вместе с тем, широкое права в отношении пользования и управления жилищами.

Однако новая жилищная политика ни в коем случае не означает отказа со стороны Коммунального Хозяйства и, в частности, жилищных его органов от непосредственного участия в регулировании жилищного вопроса. Наоборот, суживание круга ведения жилищных органов, разгрузка их от распределения всех помещений и управления всеми домами, делает возможным сосредоточить внимание и усилия на определенных задачах, в интересах сохранения и расширения жилой площади и обеспечения лучших жилищных условий для трудящихся. Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД обращает ваше внимание на основные задачи, стоящие в настоящее время перед жилищными органами.

#### **1. Вовлечение населения в хозяйственное попечение о жилищах.**

С этой целью необходимо всячески поощрять взятие муниципализированных домов в аренду коллективами жильцов на основах самостоятельного управления и хозяйственного заведывания домами, с оставлением за Жилищным Отделом лишь общего надзора за использованием жилой площади и хозяйственным содержанием домов (Инструкция ГУКХ от 28 декабря 1921 г., опубликованная в Бюллетене НКВД за 1922 г., № 3—4).

Жилищные Отделы ни в коем случае не должны тормозить образование жилищных товариществ. Тем более недопустимо расторжение или нарушение арендных договоров, заключенных Коммуноотделами на дома с коллективами жильцов их. Такие нарушения ведут к дискредитированию Советской власти, к разочарованию населения в устойчивости новой жилищной политики и, как неизбежное последствие, убивают в самом корне начинающую проявляться заинтересованность населения в сохранении и восстановлении жилищ.

По указанным соображениям всякие спорные вопросы по аренде, в том числе и возбуждение вопроса о расторжении арендного договора, должны разрешаться лишь в судебном порядке.

## 2. Контроль над содержанием жилищ в исправности.

Разгрузившись от непосредственного заведывания всеми городскими жилищами, Жилищные П/отделы должны иметь одной из главнейших своих функций контроль над хозяйственным содержанием жилищ в исправности. Поскольку у Жилищных П/отделов нет в настоящее время возможности проводить этот контроль по отношению ко всем домовладениям, контроль во всяком случае должен проводиться по отношению к сдаваемым в аренду муниципализированным домам, являющимся частью муниципального хозяйства.

Независимо от летучих ревизий, Жилищные Отделы должны производить планомерный технический осмотр указанных домовладений не менее двух раз в год: перед началом строительного сезона и по окончании его, в целях учета требующихся и произведенных ремонтов.

Исходя из тех же соображений о поддержании в исправности жилищ, Жилищные П/отделы должны неуклонно проводить в жизнь постановление Совета Народных Комиссаров от 23 января 1922 года об ответственности граждан и учреждений за сохранность помещений («Известия ВЦИК» от 11 февраля 1922 г.).

## 3. Забота об улучшении жилищных условий рабочих и служащих предприятий и учреждений.

В осуществление этой задачи необходимо:

а) Помещения коммунального жилищного фонда предоставлять лишь рабочим и служащим государственных предприятий и учреждений (Инструкция НКВД от 14 ноября 1921 г.).

б) Обратить особое внимание на сдачу в аренду предприятиям и учреждениям домов, недооконченных постройкой или требующих восстановления, в целях достройки и ремонта их и заселения работниками предприятий и учреждений. Дома этой категории должны предоставлять учреждениям и предприятиям на особо льготных условиях, как-то: освобождение от арендной платы и обложения 10-проц. натуральным налогом, предоставление для ремонта имеющихся в распоряжении Коммунальных Отделов ремонтных материалов в кредит или в виде ссуд и т. п.

## 4. Коммунальный жилищный фонд.

Жилищные П/отделы и Коммунальные Отделы в целом должны принять все меры к постановке на должную высоту хозяйственного содержания домов, оставленных в непосредственном ведении Коммунального Хозяйства. Осуществление этой задачи требует раньше всего выяснения состояния этих домов, установления путем технического осмотра требующихся ремонтов. Коммунальные Отделы должны поставить коммунальный жилищный фонд на прочную хозяйственную базу, используя для этой цели имеющиеся в Коммунальном Хозяйстве заводы по изготовлению строительных материалов и организовав соответствующие мастерские (слесарные, деревообделочные и др.). Приобретение материалов для ремонта должно производиться не от случая к случаю, а организованно, на основе учета потребностей всего муниципального хозяйства. Источником средств должна явиться в основе вводимая плата за жилые помещения. Поскольку, однако, плата эта не дает возможности покрыть требующиеся большие затраты на капитальный и даже запущенный текущий ре-

монт, Главное Управление Коммунального Хозяйства возбуждает вопрос об организации кредита на нужды ремонта.

## 5. Новое строительство.

Органы Коммунального Хозяйства не имеют возможности в настоящее время проводить стройку новых жилищ. Тем более настоятельным является создание условий, благоприятных для развития частного строительства. Главное Управление Коммунального Хозяйства вносит на утверждение СНК проект о праве застройки, предоставляющий застройщикам права и гарантии, необходимые в интересах осуществления строительства \*). Впредь до издания соответствующего постановления, отвод земли под застройку должен производиться на началах, указанных в постановлении Совнаркома от 8 августа 1921 г., с предоставлением застройщикам льготных условий, не противоречащих указанному постановлению. Наиболее льготные условия должно предоставлять строительным кооперативам, оказывая им также содействие путем технической консультации и предоставления в кредит или на началах ссуды строительных материалов.

Зав. Глав. Упр. Ком. Хоз. НКВД Земблукхтер.

Зав. Жилищным Отделом Шейнис.

30 марта 1922 г., № 98.  
(Бюлл. НКВД 1922 г., № 13).

## ЦИРКУЛЯР НКВД О КОММУНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ.

Сообщения с мест обнаруживают, что многие Коммунальные Отделы недостаточно твердо проводят новую жилищную политику, как она установлена декретами центральной власти и инструкциями и циркулярами ГУКХ. Некоторые Коммунальные Отделы не усвоили даже важнейших основ новой жилищной политики.

Наблюдается нарушение гарантированных населению прав беспрепятственного пользования жилищем, как-то: выселение без суда, административное расторжение арендных договоров на дома, изъятие домов от владельцев, до сего времени распоряжавшихся ими, и т. п. Подобные действия не только колеблют доверие населения к опубликованным декретам, но и наносят серьезный удар по всему жилищному делу, ослабляя заинтересованность и самодеятельность населения в сохранении и восстановлении жилищ.

С другой стороны, некоторые Коммунальные Отделы восприняли новую жилищную политику, как отказ от регулирования жилищного вопроса со стороны государственных и коммунальных органов, как предоставление полной свободы и полного господства частно-правовых отношений в жилищном деле. Наблюдается отсутствие контроля со стороны коммунальных органов над использованием жилой площади, отсутствие гарантий трудящихся при сдаче домов в аренду и т. п. При современном положении вещей, когда буржуазные элементы проявляют усиленное стремление использовать НЭП в своих интересах за счет трудящихся, безразличное или недейтельное отношение Коммунальных Отделов к жилищному вопросу ведет к растущему ухудшению жилищных условий рабочих.

\*) Декрет о праве застройки от 14 августа 1922 г., содержание вошло в Гражд. Код., ст.ст. 71—84.

Необходимо твердо усвоить, что новая жилищная политика ставит своей задачей не только сохранение и увеличение жилой площади, путем укрепления частной заинтересованности и частной инициативы, но в меньшей мере и заботу об охране жилищных интересов трудовых масс, для чего необходим ряд мероприятий, государственных и коммунальных.

В частности, Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД обращает особое внимание Коммунальных Отделов на следующие вопросы:

1. Муниципализация и демуниципализация строений. На основании действующих декретов от 8 августа 1921 г. и Постановления III Сессии ВЦИК от 22 мая 1922 г. в настоящее время нельзя производить новой муниципализации домов. Однако не только возможно, но и необходимо оформить муниципализацию домов, ранее изъятых от владельцев, но не прошедших через утверждение центра (Циркуляр НКВД и НКРКИ от 20 сентября 1922 г., № 297). Фонд муниципализированных домов должен быть установлен с совершенной ясностью не только относительно числа строений, но и состояния их, потребного ремонта и т. п. (циркуляры НКВД от 5 января 1922 г.).

Демуниципализацию следует производить весьма сдержанно, имея в виду, что муниципализированные дома являются основной ценностью коммунального имущества, обещающей в будущем, при налаженном коммунальном хозяйстве, значительные выгоды. Главное же, при разрешении вопросов о демуниципализации необходимо помнить, что при правильной коммунальной политике муниципализированные дома дадут возможность в значительной степени разрешить жилищный вопрос, как вопрос о жилье рабочих и служащих.

2. Сдача муниципализированных домов в аренду. Необходимо не только вводить в договор обязательства арендатора по ремонту и содержанию дома в исправности, но и установить действительное наблюдение над выполнением арендатором его обязательств. Технический осмотр домов органами коммунального хозяйства следует производить не только при заключении договора, но и во время его действия, не меньше двух раз в году: перед началом строительного сезона для выяснения потребного ремонта и по окончании сезона для проверки выполнения работ.

На ряду с общими интересами сохранения и восстановления жилой площади, при сдаче домов в аренду необходимо в особенности соблюдать жилищные интересы трудящихся и стремиться к наибольшему их обеспечению. Не могут иметь места арендные договоры, предполагающие выселение жильцов для занятия помещения арендатором. При сдаче домов в аренду следует ставить условия, создающие заинтересованность арендаторов в предоставлении освобождаемых помещений рабочим. Так, в зависимости от заселения дома рабочими, следует устанавливать скидку с арендной платы как за дом, так и за земельный участок под ним.

3. Требование о сдаче в коммунальный жилищный фонд 10-проц. жилой площади в домах, сданных в аренду, а равно демуниципализированных, необходимо провести в жизнь с достаточной твердостью. Не должна иметь место замена натурального обложения денежной платой, так как каких бы размеров эта плата ни достигала, на средства ее невозможно немедленно создать требующуюся для размещения рабочих и служащих площадь. Следует установить двухнедельный срок для сдачи 10-проц. площади в коммунальный жилищный фонд. По истечении этого срока все обнаруженные контролем излишки площади должны быть взяты на учет и предоставлены нуждающимся в жилье рабочим и служащим. К контролю следует привлечь и профессиональные

организации. При контроле не должно нарушать законные права жильцов в пользовании жилой площадью, но вместе с тем необходимо проявить достаточную настойчивость и твердость в требовании выполнения обязательств о сдаче освобождающихся комнат в счет десятипроцентного фонда.

4. Невыполнение арендатором основных условий арендного договора должно вызвать расторжение договора, но обязательно в судебном, а не в административном порядке. Административное расторжение договора является нарушением категорического постановления ВЦИК от 25 августа 1921 г. и крайне нецелесообразно с точки зрения здоровой жилищной политики, так как возможность такого расторжения договора делает неустойчивым и неопределенным положение арендаторов и побуждает их воздерживаться от затрат на ремонт.

5. Муниципальные дома. В домах, не сданных в аренду и оставленных в непосредственном ведении коммунального хозяйства, необходимо поставить хозяйственное управление на твердую хозяйственную почву и сметный расчет. Необходимо учесть все расходы по содержанию дома, как-то: управление домом, очистка, текущий ремонт, капитальный ремонт (из расчета погашения единовременной затраты в соответствующее число лет), страхование, амортизация, приобретение инвентаря и пр. Должна быть установлена себестоимость единицы площади (кв. аршин), и в соответствии с этим ичисляться квартплата с тех жильцов, которые, согласно декрета от 20 апреля 1922 г. \*), платят по соглашению. При этом, однако, размеры квартирной платы для нетрудовых элементов должны быть выше себестоимости, для покрытия дефицита или части его, образуемого вследствие низкого размера квартирной платы с рабочих и служащих. Непокрытый дефицит по муниципальному домовому хозяйству должен быть учтен в общей смете коммунального хозяйства.

Муниципальное домовое хозяйство должно обслуживаться в полной мере местными коммунальными заводами по изготовлению строительных материалов (кирпичные, лесопилки и т. д.). Необходимо стремиться к образцовой постановке хозяйственного управления муниципальных домов как в отношении содержания их, так и в отношении доступности квартир для рабочих и служащих.

6. В перспективе следует ставить своей задачей создать из всех муниципализированных домов фонд здоровых и доступных для рабочих и служащих жилищ. Однако достижение этой цели следует преследовать не путем массовых административных выселений из муниципализированных домов нетрудового элемента, что неизбежно поколебало бы общую заинтересованность в сохранении в исправности жилищ и отразилось бы на сохранности их. Разумная коммунальная политика достигает намеченной цели планомерным путем: экономическим давлением на нетрудовые элементы, устанавливая для них высокие квартирные цены в муниципальных домах, побуждающие их строиться или восстанавливать для себя разрушенные дома на началах долгосрочной аренды.

7. Контроль над использованием площади. Общий недостаток жилищной площади и чрезвычайно тяжелые жилищные условия рабочих делают необходимым постоянный контроль жилищных органов над правильным использованием жилой площади. К контролю этому необходимо привлечь профессиональные союзы (см. ст. 3). Контроль должен считаться с семейными и бытовыми условиями размещения и не проводить чисто механически требо-

\*) Декрет от 20 апреля 1922 г. заменен декретом от 13 июня 1923 г.

вания жилищных норм, преследуя, главным образом, злоупотребления: укрывательство комнат, занятие одним лицом более одной комнаты и т. п.

8. Строительство. Коммунальные Отделы должны в полной мере использовать декреты о праве застройки и распространении этого права по отношению к домам, требующим достройки или восстановления. Предоставляя земельные участки под застройку, Коммунальные Отделы должны влиять на самый характер строительства. В интересах трудовых масс следует отдавать предпочтение строительству доступных для населения и вместе с тем здоровых жилищ, предоставляя льготные условия застройщикам, берущим на себя обязательство строить соответствующие жилища. В зависимости от обязательства застройщика заселять выстроенные жилища трудовым элементом, могут быть предоставлены особо льготные условия арендной платы, предоставлены в кредит строительные материалы и т. п. Тем более льготные условия застройки должны предоставляться профессиональным и кооперативным организациям, строящим жилища для своих членов. В особенности следует обратить усиленное внимание на недостроенные и требующие восстановления строения. Профессиональным и кооперативным организациям, государственным предприятиям и учреждениям дома эти доли должны сдаваться на самых льготных условиях, в целях заселения рабочими и служащими.

9. Функции жилищных отделов. Основными функциями жилищных П/отделов должны быть: общий контроль над использованием помещений во всех домах (что требует правильной постановки учета), хозяйственное управление муниципальных домов, надзор над содержанием в исправности муниципализированных домов, сданных в аренду, распределение помещений коммунального жилищного фонда, участие в правильной постановке дела строительства в интересах трудовых масс.

10. В виду важности активного участия коммунальных органов в регулировании жилищного вопроса, жилищные П/отделы должны быть поставлены на должную высоту, путем улучшения качественного состава работников.

Содержание настоящего циркуляра предлагается сообщить всем подведомственным вам Коммуноотделам, наблюдая вместе с тем за проведением его в жизнь.

За Наркомвнудел А. Белобородов.

Зав. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД М. Земблуктер.

Зав. Жилищным Отделом Д. Шейнис.

24 октября 1922 г., № 335.

(«Бюллетень НКВД» 1922 г., № 44).

## О НЕВЫСЕЛЕНИИ В АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ ГРАЖДАН ИЗ ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ЖИЛИЩ.

### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Выселение граждан из занимаемых ими жилищ может производиться лишь по судебному решению в случаях хищнического отношения к жилью, влекущего за собой разрушение его, или неплатежа квартирной платы.

2. С момента опубликования сего постановления всякое выселение по постановлению жилищных или иных несудебных органов не может иметь места, и лица, виновные в таких выселениях, подлежат ответственности за

превышение власти, независимо от гражданской ответственности по искам потерпевших. Изъятие из сего точно устанавливается п. 3 настоящего постановления.

**Примечание.** За жилищными отделами остается право перемещения учреждений из занимаемых ими помещений в муниципализированных домах, с целью уплотнения или рационального размещения учреждений.

3. За жилищными отделами остается право принудительного выселения лиц, живущих в зданиях, выстроенных под школы, больницы, банки.

4. В случаях, когда площадь помещения дает возможность уплотнения жильцов согласно существующих норм, квартиро- и комнато-пользователям предоставляется 2-недельный срок для подыскания сожителя и самоуплотнения. По истечении указанного срока, если уплотнение не произведено, жилищный отдел в праве произвести вселение в помещение или перемещение жильцов, в целях уплотнения, из одной квартиры в другую в пределах того же дома.

**Примечание 1-е.** В домах, сданных в аренду жилищным товариществам или иным организациям и лицам, уплотнение производится арендаторами под общим контролем жилищных отделов.

**Примечание 2-е.** Лица, имеющие право, согласно существующих положений, на дополнительную площадь, не подвергаются уплотнению в пределах дополнительной площади.

5. Народному Комиссариату Внутренних Дел совместно с Народным Комиссариатом Юстиции в двухнедельный срок издать инструкцию по применению сего постановления.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

За Управляющего Делами **В. Смольянинов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 27 апреля 1922 г.

(С. У. 1922 г., № 30, ст. 365).

## **О ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В дополнение к постановлению от 27 апреля 1922 г. о невыселении в административном порядке Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Выселение граждан из занимаемых ими помещений может производиться по судебному решению, помимо случаев хищнического отношения к жилью или неплатежа квартирной платы, еще по следующим поводам:

а) если поведение лица делает невозможным совместное с ним жительство в комнате или квартире;

б) если лицо вселилось в помещение без соответствующего права, с нарушением существующих законоположений;

в) в случаях необходимости производства капитального ремонта, удостоверенной органами технически-строительного надзора, под неперемным условием, что по окончании ремонта помещение должно быть предоставлено, если они этого пожелают, лицам, проживавшим в помещении до производства ремонта.

2. Из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями как для занятий, так и для жилья рабочих и служащих, лица, не связанные или потерявшие связь с данным предприятием или учреждением, выселяются в административном порядке, по решению руководящего органа данного учреждения или предприятия.

3. Народному Комиссариату Внутренних Дел, совместно с Народным Комиссариатом Юстиции, в двухнедельный срок издать инструкцию по применению сего постановления.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Рыков.**

За Управляющего Делами **В. Смольянинов.**

За Секретаря **М. Гляссер.**

Москва, Кремль, 6 сентября 1922 г.

(С. У. 1922 г., № 57, ст. 724).

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Поводы к выселению по суду, указанные в постановлении СНК от 27-го апреля 1922 г., дополнены постановлением СНК от 6-го сентября 1922 года и подтверждены пост. ВЦИК и СНК от 9-го января 1924 г.

2. Согласно постановлению СНК от 27 апреля 1922 г. гражданам предоставлено право самоуплотнения как в муниципализированных, так и в немунципализированных домах. Право это по отношению к занятию отдельных комнат предоставляется ответственному с'емщику квартиры, а по отношению к уплотнению комнат предоставляется коммунананимателю, с согласия ответственного с'емщика. В согласии ответственным с'емщиком не может быть отказано без достаточных оснований (небрежное содержание коммунананимателем своей комнаты и общих частей квартиры, неаккуратность взносов квартирной платы, нежелание поручиться за предполагаемого жильца в отношении аккуратности платежей по дому и аккуратного содержания помещения).

3. В домах, сданных в аренду жилищным товариществам, организациям и отдельным лицам, уплотнение освобожденных комнат по истечении срока, предоставленного ответственному с'емщику для самоуплотнения, производится арендатором, выполнившим обязательство сдачи 10-проц. площади в коммунальный жилищный фонд.

4. Самоуплотнение в пределах квартиры в домах жилищных товариществ должно производиться с согласия правления товарищества, при чем в согласии не может быть отказано без достаточных оснований (см. п. 2).

5. В домах жилищных товариществ, не сдавших в коммунальный жилищный фонд 10-проц. жилищной площади, самоуплотнение может быть допущено лишь ближайшими родственниками, состоящими на иждивении жильца (по аналогии с правилами, действующими для коммунального жилищного фонда).

6. В домах, закрепленных за предприятиями и учреждениями, как для занятий, так и для жилья рабочих и служащих, как общее правило, право самоуплотнения жильцам не предоставляется. В

пределах комнаты, занятой рабочим или служащим, он в праве уплотниться состоящими на его иждивении членами семьи.

7. В домах жилищных товариществ жильцы могут быть переселяемы в пределах дома лишь с их согласия или по решению Народного Суда.

## **О ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.**

В целях объединения ранее изданных постановлений о порядке выселения граждан из занимаемых ими помещений (от 18 июля 1921 г. «С. У.» № 56, ст. 355; 27 апреля 1922 г. «С. У.» № 30, ст. 365; 8 мая 1922 г. «С. У.» № 34, ст. 398; 12 июля 1922 г. «С. У.» № 44, ст. 546; 28 июля 1922 г., «С. У.» № 48, ст. 605; 6 сентября 1922 г. «С. У.» № 57, ст. 724, и 14 сентября 1922 г. «С. У.» № 59, ст. 753) и согласования их с соответствующими ст.ст. ныне действующих уголовного (ст. 135) и гражданского (ст.ст. 171 и 172) кодексов, Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

1. Ввести в действие ст. 2 постановления Совнаркома от 6 сентября 1922 г. о выселении в административном порядке из домов, закрепленных за предприятиями и государственными учреждениями, с предоставлением особых льготных условий для рабочих, семей мобилизованных, инвалидов труда и войны, состоящих на социальном обеспечении, безработных, получающих пособие из касс социального страхования, учащихся на государственных стипендиях и с соблюдением правил, указанных в нижеприводимой инструкции (ст. 172 гражд. кодекса).

2. На лиц, произведших за свой счет капитальный ремонт занимаемого помещения и не подлежащих из такового выселению в административном порядке, распространить действие постановления от 18 августа 1921 г. в отношении выселения их в установленный этим постановлением (трехлетний) срок, за исключением особых, указанных в нижеприводимой инструкции, случаев.

3. Прилагаемую при сем инструкцию о порядке выселения утвердить.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Преде. Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.)

## **ИНСТРУКЦИЯ ПО ВЫСЕЛЕНИЮ ГРАЖДАН ИЗ ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **А. В судебном порядке.**

1. Все дела о выселении граждан рассматриваются народным судом в течение двухнедельного срока по предъявлении иска о выселении.

2. Выселение граждан из занимаемых ими жилищ может производиться решением суда по следующим основаниям:

а) необходимость производства капитального ремонта помещения (постановление СНК от 6 сентября 1922 г.);

б) неплатеж квартирной платы (постановление СНК от 27 апреля 1922 г., п. «3» ст. 171 гражд. код.). Неплатежом признается невзнос платы за пользование жилищем (т.-е. за квартиру, воду, канализацию, отопление, освещение и ремонт) в установленных размерах и сроках, при чем в отношении рабочих и служащих государственных и частных учреждений и предприятий, семей мобилизованных, инвалидов труда и войны, состоящих на социальном обеспечении, безработных, получающих пособие из касс социального страхования, учащихся на госстипендиях устанавливается 2-месячный льготный срок со дня просрочки взноса платежа; в отношении же прочих граждан—семидневный срок;

в) хищническое отношение к жилищу (постановления СНК от 23 января и 27 апреля 1922 г. и п.п. «в» и «г» ст. 171 гражд. код.). Хищническим отношением признается действие, влекущее за собой порчу жилища, пользование помещением и общими частями дома вопреки их назначению и с нарушением установленных правил (колка дров в помещении, загрязнение канализационных труб);

г) занятие жилого помещения без разрешения жилищного отдела или домоуправления и без соблюдения существующих на сей предмет правил.

### **Б. В административном порядке.**

3. Основанием к выселению в административном порядке граждан из занимаемых ими жилищ служит: потеря или отсутствие у заселяющего помещение лица связи по работе или службе с учреждением или предприятием, за коим закреплено данное помещение, независимо от того, является ли означенное лицо рабочим или служащим, безработным, имеющим право на пособие, инвалидом войны или труда, состоящим на социальном обеспечении, учащимся, имеющим право на госстипендию, а равно членом другого профсоюза, не объединяющего работников предприятия или учреждения, за коим прикреплено данное жилое помещение (постановление СНК от 6 сентября 1922 г., ст. 171 гражд. код.).

4. Выселение в административном порядке в случаях, предусмотренных настоящей инструкцией, производится по решению руководящего органа данного учреждения или предприятия (постановление СНК от 6 сентября 1922 г.) независимо от времени года.

**Примечание.** Рабочие, семьи мобилизованных, инвалиды труда или войны, состоящие на социальном обеспечении, безработные, получающие пособие из касс социального страхования, и учащиеся на госстипендиях могут быть выселяемы только в период времени с 1 апреля по 1 ноября.

5. Подлежащим выселению рабочим, инвалидам труда или войны, состоящим на социальном обеспечении, семьям мобилизованных, безработным, получающим пособие из касс социального страхования, учащимся на госстипендиях, выселяющее учреждение или предприятие должно предоставить годную для жилья свободную площадь и транспортные средства, без чего само выселение не может быть произведено.

**Примечание.** Годность предоставляемого для жилья помещения в случае, указанном в ст. 5 настоящей инструкции, должна быть удостоверена жилищно-санитарной инспекцией, если о том имеется просьба.

6. При предоставлении выселяющим предприятием или учреждением годного для жилья помещения и транспортных средств выселение производится немедленно.

7. Выселение в административном порядке лиц, произведших капитальный ремонт занимаемого помещения за свой счет, применительно к п. 3 настоящей инструкции, допускается лишь при условии предоставления другого годного для жилья помещения.

8. Решение о выселении в административном порядке может быть обжаловано прокурорскому надзору, при чем обжалование не останавливает приведения такого в исполнение через подлежащие органы милиции.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.)

## **ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕ ИНСТРУКЦИИ ВЦИК И СНК О ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.**

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

Возложить ответственность за выполнение п.п. 3—5 инструкции Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров, о выселении граждан из занимаемых помещений на руководителей учреждений и предприятий, за которыми закреплены помещения, из коих производится выселение.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.)

## **ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТ. 135-Й УГОЛОВНОГО КОДЕКСА РСФСР.**

### **Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.**

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

Изменить ст. 135 уголовного кодекса РСФСР, изложив ее следующим образом:

«Взимание квартирной платы за жилища с рабочих и государственных служащих выше установленного Советом Народных Комиссаров размера, а равно выселение из жилища рабочих и государственных служащих, кроме

случаев выселения в установленном особой инструкцией порядке из домов, закрепленных за учреждениями и предприятиями, иначе, как по приговору суда, карается принудительными работами на срок не ниже 6-ти месяцев и штрафом».

Председатель ВЦИК М. Калинин.

Зам. Преде. Совета Народных Комиссаров А. Цюрупа.

Секретарь ВЦИК Т. Сапронов.

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.).

## **О ПРИЗНАНИИ РАНЕЕ ИЗДАННЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ИЛИ СОХРАНИВШИМ ТАКОВУЮ С ИЗДАНИЕМ ИНСТРУКЦИИ ВЦИК И СНК О ВЫСЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.**

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

1. С изданием инструкции о выселении граждан из занимаемых ими помещений утратили силу в части предоставления льгот по невыселению из домов, закрепленных за учреждениями и предприятиями, все ранее изданные постановления, коими таковые льготы предоставлялись отдельным категориям граждан, как-то:

а) работникам просвещения (постановление СНК от 12 декабря 1921 г. «Собр. Узак.» 1921 г., № 80, ст. 685);

б) командному составу Красной армии и флота, их семьям, семьям красноармейцев, ответственным работникам военно-административного ведомства (постановление СНК от 17 ноября 1921 г. «С. Узак.» 1921 г., № 76, ст. 629, и приказ РРСР от 21 апреля 1922 г.); право на льготные условия выселения предоставляется, согласно инструкции, семьям военнослужащих, состоящих на обязательной, в силу мобилизации, военной службе;

в) войскам Госполитуправления и милиции (пирк. НКВД 1922 г., № 110); семьям лиц, служащих в означенных войсках по мобилизации, предоставляются льготные условия выселения, согласно инструкции;

г) рабочим и служащим железнодорожного и водного транспорта (постановление СНК от 21 марта 1921 г., «Извест. ВЦИК» от 25 марта 1921 г.);

д) инженерно-техническим работникам (постановление СНК от 25 августа 1921 г. «Собр. Узак.» 1921 г., № 62, ст. 452);

е) научным работникам (п. 3-й постановления СНК от 15 января 1922 г. «С. Узак.» 1922 г., № 6, ст. 73);

ж) врачам (п. 2-й циркуляра НКВД от 17 декабря 1921 г., № 537).

2. С изданием упомянутой инструкции, выселение из домов, закрепленных за учреждениями, коим предоставлялось специальными, особо для отдельных учреждений изданными (постановление СНК от 27 апреля 1922 г. «Собр. Узак.», № 30, ст. 365, п. 3; постановление СНК от 12 июля 1922 г. «Собр. Узак.» 1922 г., № 44, ст. 546; постановление СНК от 28 июля 1922 г. «Собр. Узак.» № 48, ст. 605; постановление ВЦИК и СНК от 12 сентября 1923 г. «Собр. Узак.» 1923 г., № 76, ст. 741 и друг.), постановлениями ВЦИК и СНК право выселять из предназначенных для них домов, не связан-

ных с этими учреждениями лиц, подчиняется общим правилам, установленным инструкцией о выселении граждан из помещений. Содержащиеся в упомянутых специальных постановлениях правила, коими устанавливается порядок выселения, не согласный с инструкцией ВЦИК и СНК, отменяются.

3. Ст. 171 гражданского кодекса в тех ее пунктах, которые не изменены особым постановлением ВЦИК и СНК, сохраняет полностью свою силу.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.).

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

К ст. 2 «Инструкции». Из сопоставления указанной статьи с 171 ст. Гражд. Кодекса явствует, что даваемый «Инструкцией» перечень оснований выселения по решению суда не является исчерпывающим. К перечню следует добавить: 1) поведение нанимателя помещения, делающее невозможным совместное с ним жительство в комнате или квартире (Гражд. Код. ст. 171, п. «д»), 2) непроизводство нанимателем лежащего на его обязанности ремонта (Гр. Код. ст. 171, п. «ж»).

Таким образом, сводя все возможные поводы для выселения по решению суда, мы получаем:

а) Необходимость производства капитального ремонта помещения. В этом случае, согласно измененной редакции ст. 171 Гр. Код. пункт «и», лицо, проживавшее в помещении до ремонта, имеет право вновь занять отремонтированное помещение.

б) Неплатеж квартирной платы, при чем для категорий трудящихся, указанных в «Инструкции» и в ст. 171 (новой редакции) Гр. Код., устанавливается двухмесячный льготный срок со дня просрочки взноса платежа, для остальных граждан—семидневный срок.

в) Хищническое отношение к жилищу.

г) Запятие жилого помещения без разрешения жилотдела по отношению к помещениям коммунального фонда и без разрешения домоуправления по отношению к остальным помещениям. Последнее положение должно быть, однако, согласовано с правилами о допущении самоуплотнения. Ответственные с'емщики имеют право на самоуплотнение в течение двухнедельного срока, и домоуправление не в праве им в этом отказать, без достаточных оснований.

д) Поведение нанимателя помещения, делающее невозможным совместное с ним жительство в квартире.

е) Непроизводство нанимателем лежащего на его обязанности ремонта.

ж) Недействительность договора найма помещения, согласно ст. ст. 30—34 Гр. Код.

К ст. 3 «Инструкции». Административное выселение относится лишь к жилым помещениям, закрепленным за предприятием или учреждением.

Выселению могут подлежать все лица, не имеющие связи или утратившие ее с предприятием или учреждением, за коим закреплено данное помещение. Текст ст. 3 «Инструкции» дает, однако, основание толкованию, что члены профсоюза, объединяющего работников данного предприятия или учреждения, выселению не подлежат (см. также «Еженедельник Советской Юстиции» 1924 г., № 3—4, ст. тов. Раевича «О выселении из жилых помещений»):

Закрепленными за предприятиями или учреждениями строениями должны быть признаны строения, о закреплении коих имеются постановления ВЦИК, СНК, а в отношении строений муниципализированных—постановления Исполкомов. Дома, сданные в аренду, можно считать закрепленными, если имеется в виду бессрочное использование строения по указанному в договоре назначению (для проживания рабочих и служащих данного предприятия или учреждения).

К ст. 4. Выселение ни в коем случае не может производиться по усмотрению коменданта или заведующего домом, а лишь по решению руководящего органа предприятия или учреждения.

К ст. 6. Инструкция не оговаривает, в какой срок должны быть выселены лица, выселение коих не обуславливается предоставлением помещения. Судя по тому, что срок выселения установлен Инструкцией лишь для выселяемых с предоставлением помещений, можно полагать, что для всех остальных выселяемых должен применяться срок, установленный 155 ст. Гражд. Кодекса: трехмесячный с момента предупреждения.

## **О ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДАЧЕВЛАДЕНИЙ.**

### **Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.**

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

1. Лица, занявшие помещение в муниципализированных дачевладениях без установленных ордеров коммунальных органов, подлежат административному выселению в недельный срок.

Выселения производятся органами милиции по предложению коммунальных органов.

2. Действие настоящего постановления не распространяется на лиц, пользующихся дачевладениями, как постоянным жильем и поселившихся в них до 1 января 1922 года.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 3 декабря 1923 г.

(«Изв. ЦИК СССР и ВЦИК», 8 декабря 1923 г.)

## **ЦИРКУЛЯР НКВД ОБ УПЛОТНЕНИИ СОВЕТСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ.**

Еще 4 января 1921 года Коммунальный Отдел НКВД циркуляром № 3 обратил внимание мест на необходимость произвести уплотнение всех советских учреждений. Впоследствии вопрос этот поставлен был высшими органами

Республики, и декретом «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения» от 23 мая 1921 г. («Известия ВЦИК» от 1 июня 1921 г.) на Губисполкомы возложено, в числе других мер, произвести в кратчайший срок, уплотнение всех советских учреждений. Инструкция «О мерах улучшения жилищных условий рабочих», изданная 4 июля 1921 года Наркомвнуделом, по согласованию с Наркомздравом и Центральной Комиссией ВЦИК по улучшению быта рабочих, устанавливает и самые нормы уплотнения учреждений. Однако, по имеющимся в Наркомвнуделе сведениям, уплотнение советских учреждений и по настоящее время произведено лишь в немногих городах.

В виду изложенного предлагается вам:

1. Немедленно сообщить в Народный Комиссариат Внутренних Дел: какие меры приняты в вашем городе по уплотнению учреждений, сколько домов и квартир и с какой общей площадью освобождено, а также подо что вновь заняты освобожденные помещения.

2. В случае, если уплотнение учреждений еще не произведено, надлежит немедленно приступить к проведению его в жизнь, для чего:

а) Образовать комиссию по уплотнению всех советских учреждений, в составе представителей Рабрина, Коммуналдела, Здраводела, Губпрофсовета, под председательством члена президиума Исполкома. Постановления комиссии окончательны и подлежат проведению в жизнь не дальше двухнедельного срока.

б) Уплотнение производить в советских, профессиональных и партийных учреждениях канцелярского характера, из расчета не менее 5 и не более 7 арш. на каждого сотрудника, фактически работающего в учреждении, считая лишь сотрудников канцелярских (агенты, курьеры, уборщики и т. п. в расчет не принимаются). Как общее правило, не допускать более одного кабинета на каждый отдел, за исключением особых случаев, по постановлению комиссии по уплотнению.

в) При уплотнении производить его по ведомствам, по заранее заготовленным спискам и обследованиям, таким образом, чтобы освободить целые жилые единицы; из нескольких квартир, занятых ведомством, освободить целиком одну или несколько квартир, из нескольких домов—освободить один или несколько домов.

Освобождаемую путем уплотнения учреждений жилую площадь надлежит сдавать в Жилищный П/Отдел Коммунального Отдела для распределения под жилье рабочих и служащих советских предприятий и учреждений.

3. Сведения о результатах уплотнения, по вопросам, указанным в п. 1 его циркуляра, надлежит сообщить в Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Коммунальному Управлению не позднее 1 ноября 1921 г.

Секретарь ВЦИК Енукидзе.

Замнаркомвнудел М. Владимирский.

7 октября 1921 г., № 423.

(«Бюл. НКВД» 1921 г., № 8).

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Циркуляр издан в 1921 году, но сохранил свое значение и для настоящего времени. Постановление СНК от 27 апреля 1922 г. предусматривает право жилищных отделов перемещать учреждения в муниципализированных домах «с целью уплотнения или рационального размещения учреждений».

2. Право жилищных органов на уплотнение учреждений может оказаться в противоречии с правом на помещение, предоставленным учреждению *по договору*. Поэтому при заключении договоров с учреждениями следует вводить в договор пункт о пользовании помещением по норме и о передаче в жилотдел излишков площади.

## **ЦИРКУЛЯР ГУКХ О СОХРАНЕНИИ ПОМЕЩЕНИЙ ЗА КОМАНДИРУЕМЫМИ.**

Ввиду частых недоразумений, возникающих в связи с занятием и приятием на учет для распределения помещений лиц, командированных по служебным делам, Главное Коммунальное Управление НКВД предлагает зам приять к точному руководству нижеследующие положения:

1. За командированным сохраняется его помещение вплоть до его возвращения из командировки, но на срок не свыше 2-х месяцев со дня выдачи компетентным учреждением командировочного мандата.

**Примечание.** Изложенное в сем пункте не относится к семье командированного, которая остается проживать в квартире на общих основаниях.

2. Командированный оставляет свой мандат в копиях: один экземпляр в местном Жилищном Отделе, второй — в Квартхозе, Райхозе или другом местном учетно-распределительном органе помещений (если таковой имеется в городе), и третий — завед. домом, командиранту по дому или домовладельцу дома, в котором командированное лицо проживает.

3. В случае необходимости продления командировки по истечении 2-х месяцев на дополнительный срок, учреждение, выдавшее командировку, посылает от себя соответствующее заявление в органы, указанные в п. 2 сего циркуляра, с ходатайством о снятии помещения командированного с учета на дополнительный срок.

**Примечание.** Дополнительный срок может быть продолжен Жилищным Отделом на 1 месяц, после чего никаких отсрочек не предоставляется.

4. Настоящий циркуляр в скатой форме должен быть опубликован вами в местных органах советской печати.

5. Копию настоящего циркуляра сообщите от себя всем У. и Горкоммуноделам губернии.

Заведующий Глав. Коммун. Упр., Член Коллегии НКВД **Пискарев.**

Зав. Жилищным Отделом **Шейнис.**

13 августа 1921 г., № 307.

## **РАЗ'ЯСНЕНИЕ.**

Циркуляр должен применяться как к муниципализированным домам, так и к немунципализированным.

## **ДЕКРЕТ ОБ ОБ'ЕДИНЕНИИ ВСЕГО ДЕЛА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ЖИЛИЩ В НАРОДНОМ КОМИССАРИАТЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ.**

В целях уничтожения всякого параллелизма и обеспечения единого плана оздоровительных мероприятий в отношении санитарной охраны жилищ, Совет Народных Комиссаров постановляет:

1. Подтвердить, что органом, ведающим санитарной охраной жилищ, в полном объеме является исключительно Народный Комиссариат Здравоохранения.

**Примечание.** Инспекции труда, имея право беспрепятственного входа во все рабочие жилища, проводят все необходимые мероприятия для устранения обнаруженных недостатков через органы Народного Комиссариата Здравоохранения.

2. Никакие санитарно-гигиенические правила, нормирующие как содержание жилищ, так и жилищное строительство, не могут быть издаваемы ведомствами помимо Народного Комиссариата Здравоохранения и Здраводелов на местах, согласно декрета от 26 мая 1920 г., при чем все нормы, касающиеся рабочих жилищ при фабриках и заводах, издаются за совместными подписями Народного Комиссариата Здравоохранения и ВЦСПС.

3. Все ведомственные органы, ведающие санитарной охраной жилищ, передаются в ведение Народного Комиссариата Здравоохранения.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами **Горбунов.**

Секретарь **Фотиева.**

Москва, Кремль.

(«С. У.» 1921 г., № 50, ст. 277).

## **ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА УСТРОЙСТВА И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-САНИТАРНОГО НАДЗОРА.**

### **РАЗДЕЛ I.**

#### **Правила устройства и содержания жилых помещений.**

(Санитарно-технические нормы).

#### **§ 1.**

В целях улучшения жилищных условий, впрямь до издания общего строительного-санитарного закона, для руководства при осуществлении жилищно-санитарного надзора, устанавливаются для всех жилых помещений в местностях, на которые распространяется действие настоящего декрета следующие правила.

#### **§ 2.**

Все помещения как частного, так и общественного пользования, предназначенные для жилья или ночлега, в санитарно-гигиеническом отношении должны удовлетворять нижеследующим минимальным требованиям:

1) Каждое отдельное жилое помещение должно состоять не менее чем из одной комнаты и кухни.

2) Жилые помещения должны быть сухими: а) по своей технической конструкции, т.-е. в них не должно быть частей сооружений, могущих служить источником сырости, как, например, грунтовые полы, не изолированные от грунта стены, непросохшие свежие или промерзшие стены, одиночные наружные двери, ординарные рамы и т. п.; б) по своему содержанию, т.-е. в них не должно допускаться производство работ, вызывающих постоянную сырость, как, например, массовая постоянная стирка и сушка белья и одежды, массовое приготовление пищи в больших котлах и т. п.

3) Каждое жилое помещение должно иметь достаточное прямое дневное освещение через открывающиеся полностью или частью окно с стеклянной площадью не менее чем от  $\frac{1}{8}$  до  $\frac{1}{12}$  площади пола, смотря по застройке участка и ориентации по частям света.

4) Каждое жилое помещение и кухня должны быть обеспечены приспособлением для достаточного притока свежего воздуха (через вентиляцию, удовлетворяющую гигиеническим требованиям) и для удаления испорченного воздуха (через печные вытяжки, центральные приборы и т. п.).

5) Высота жилых помещений должна быть не менее 2,50 м. ( $3\frac{1}{2}$  арш.), а площадь пола—не менее 8,25 кв. м. (1,8 кв. саж.) на 1 человека.

6) В жилых комнатах на каждого взрослого человека должно приходиться не менее 30 куб. м. (3 куб. саж.) воздуха, на ребенка моложе 14 лет—не менее 20 куб. м. (2 куб. саж.), при чем высота помещения выше 3,5 м. (5 арш.) в расчет не принимается.

**Примечание 1.** В помещениях, служащих исключительно для ночлега и днем остающихся совершенно свободными (ночлежные дома, казармы и т. п.), допускается и меньший объем воздуха, но, однако, не менее 15 к. м. ( $1\frac{1}{2}$  куб. саж.) на человека, при соответствующей вентиляции.

**Примечание 2.** Указанные в п.п. 5 и 6 нормы являются минимальными и основными с точки зрения санитарно-гигиенической; при определении местных норм должны быть учтены все остальные профессиональные и бытовые условия жизни отдельных групп населения, обуславливающие то или иное повышение этих норм.

7) Подвальные этажи, а также неотепленные чердачные помещения, не должны быть использованы для жилья.

8) Полуподвальные помещения, пол которых отстоит более чем на 1,5 м. (2 арш.) от уровня почвы, также не должны быть использованы для жилья. Полуподвальные помещения, пол которых выше уровня почвы более чем на 0,50 м. ( $\frac{3}{4}$  арш.), но менее 1,5 м., допускаются для жилья с особым для каждого отдельного случая разрешением местного жилищно-санитарного надзора. Полуподвальные помещения, пол которых отстоит от уровня почвы не более чем на 0,50 ( $\frac{3}{4}$  арш.), при их достаточной сухости, допускаются для жилья.

9) Печи и приборы центрального отопления по своим размерам и устройству должны обеспечивать, при нормальном или пользовании, температуру каждому помещению не менее 12 град. Р. (15 град. С).

**Примечание.** Печи малой теплоемкости (металлические печи без футеровки внутри, с проходящим через помещение дымоходом) не должны заменять нормальных видов отопления.

10) Все жилые помещения должны быть снабжены тем или иным способом водой питьевой и хозяйственной в достаточном количестве.

11) Жилые помещения должны быть обеспечены утепленными, светлыми, хорошо вентилируемыми отхожими местами, находящимися в удобном сообщении с ними. При общем пользовании ими нескольких квартир, они должны быть раздельными для мужчин и женщин и с числом очков не менее одного на 10—15 человек.

12) В тех случаях, когда данное жилое помещение не присоединено к общей канализации, его ямы должны иметь непроницаемые стены и дно, хорошо вентилироваться и регулярно очищаться.

13) Владения, дворы, входы, лестницы, а также самые жилые помещения должны чисто содержаться; все ветхие неисправные части их должны быть восстанавливаемы своевременным ремонтом.

14) В жилых помещениях недопустимо устройство постоянно работающих мастерских, особенно таких, производство которых сопровождается постоянным шумом и порчей воздуха.

15) В жилых помещениях должна быть обеспечена достаточная безопасность в пожарном отношении (особенно при устройстве и содержании печей и лестниц).

16) Все вновь заселяемые жилые помещения (как вновь построенные, так и после капитального ремонта) не могут быть использованы для жилья без предварительного осмотра жилищно-санитарной инспекции и соответствующего с ее стороны разрешения.

## РАЗДЕЛ II.

### Жилищно-санитарный надзор (Жилищно-Санитарная Инспекция).

#### § 1.

Для обследования жилищных условий в Республике, их улучшения и наблюдения за исполнением жилищно-санитарных правил Народный Комиссариат Здравоохранения организует жилищно-санитарный надзор, осуществляемый Жилищно-Санитарной Инспекцией, состоящей при его местных органах.

#### § 2.

Надзору Жилищно-Санитарной Инспекции подлежат все без исключения жилые помещения, предназначенные для жилья или ночлега как частного, так и общественного пользования, в местностях, на которые распространяется действие настоящего декрета.

**Примечание.** Надзор за состоянием усадеб и владений, прилегающих к жилым помещениям, осуществляется Жилищно-Санитарной Инспекцией, совместно с общим санитарным надзором.

#### § 3.

На обязанности Жилищно-Санитарной Инспекции лежат:

1) Обследование жилищно-санитарных условий жизни населения и разработка мероприятий по их улучшению.

2) Ведение жилищно-санитарной статистики, совместно с другими существующими статистическими учреждениями.

3) Участие в разработке планов нового городского и сельского строительства и других общих вопросов жилищной политики.

4) Участие в рассмотрении планов новых построек, дача по ним своих заключений и предварительный осмотр всех жилых помещений, подлежащих капитальному ремонту.

5) Наблюдение за исполнением жилищно-санитарных правил.

6) Участие в работах по санитарному просвещению в области жилищного вопроса.

Для осуществления своих обязанностей, Жилищно-Санитарная Инспекция пользуется особо предоставленными ей правами:

а) Право свободного входа во все жилые помещения в часы от 8 час. утра до 8 час. вечера. По отношению к общественным зданиям с жилыми помещениями (ночлежные дома, тюрьмы, казармы и др.) право входа не ограничено какими-либо часами дня и ночи.

б) Право предъявления ответственным по жилым помещениям лицам и учреждениям, в случае обнаружения каких-либо санитарных нарушений, письменных требований в определенный срок принять меры к устранению найденных нарушений.

в) Право возбуждать, в случае надобности, через жилищно-земельные отделы Советов Р. и Кр. Депутатов вопросы о закрытии негодных для жилья помещений и недопущения к заселению таковых же построенных зданий.

г) Право привлекать лица и учреждения, виновные в нарушении жилищно-санитарного надзора, к ответственности перед Народным Судом.

Всеякие распределения жилых помещений и переселения в них тех или иных групп населения должны проходить с предварительного осмотра этих помещений Жилищно-Санитарной Инспекцией и ее соответствующего заключения.

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

«Временные правила» санитарного содержания жилых помещений изданы 17 июля 1919 г. Вместо раздела III «Правил» — «Организация жилищно-санитарного надзора» — помещаем в «Сборнике» опубликованный 16 декабря 1922 г. декрет «О санитарных органах Республики».

## О САНИТАРНЫХ ОРГАНАХ РЕСПУБЛИКИ.

### Декрет Совета Народных Комиссаров.

1. В круг задач и деятельности санитарных органов Республики, сосредоточенных в НК Здравоохранения и в местных Здравоотделах, входит: а) санитарная охрана воды, воздуха и почвы, б) санитарная охрана жилищ, в) санитарная охрана пищевых продуктов, г) организация противоэпидемических мероприятий, д) организации борьбы с социальными болезнями, е) охрана здоровья детей, ж) санитарная статистика, з) санитарное просвещение, и) участие в вопросах санитарной охраны труда и общей организации лечебно-санитарного дела.

2. Общий план санитарной и противоэпидемической работы на местах устанавливается губернскими Отделами Здравоохранения, по их санитарно-эпидемическим подотделам, которые дают необходимые погубернские и городские задания и распоряжения в этих областях, согласуют уездную и районную работу санитарных органов и периодически путем совещаний санитарных врачей и через санитарные советы поддерживают единство работы на местах.

Примечание. При наличии в данном городе военных частей и учреждений, на эти совещания в качестве обязательных членов приглашается гарнизонный врач или один из врачей означенных частей и учреждений.

3. Как основной кадр работников санитарного дела на местах, в составе и при местных органах здравоохранения, должны иметься, как обязательный минимум, следующие должности: а) в губернском центре три долж-

ности санитарных врачей для обслуживания общей санитарии, эпидемиического дела, санитарной статистики и других указанных в п. 1-м задач, б) в уездах с числом жителей до 200.000—одна должность санитарного врача и одна должность санитарного помощника; в уездах с числом жителей свыше 200.000—добавляется одна должность санитарного врача.

Примечание. В малонаселенных районах Республики, в отдельных случаях, с разрешения Наркомздрава, указанные нормы санитарного персонала могут быть понижены.

в) В городах одна должность санитарного врача на каждые 50.000 жителей; г) мелкие города обслуживаются уездным санитарным персоналом.

4. Помимо общего санитарного персонала, указанного в п. 3-м, в городах должны иметься следующие должности для обслуживания специальных видов санитарного надзора:

а) для жилищно-санитарного надзора в городах с населением свыше 50.000—по одному жилищно-санитарному инспектору на каждые 25.000 жителей.

Примечание. В отдельных случаях эти нормы персонала могут быть понижены с разрешения Наркомздрава.

б) Для пищевого санитарного надзора и в городах с населением свыше 100.000 жителей—одна должность санитарно-пищевого врача на каждые 100.000 жителей.

5. Для осуществления своих санитарных задач санитарные врачи имеют: а) право входа во все без исключения общественные и частные помещения и сооружения в дневное время и в учреждения и предприятия во время их работ, включая как самые здания, так и дворы и усадьбы; б) право производства санитарных осмотров в них.

Примечание. Посещение воинских частей и учреждений и производство в них санитарных осмотров допускается лишь по предварительному соглашению с начальниками таковых и обслуживающим их лечебно-санитарным персоналом.

в) Право производства выемок тех или иных материалов и продуктов для санитарного анализа, с составлением соответствующего акта; г) право вхождения в пуб. Отделы Управления или президиумы Исполкома с представлением о наложении взысканий в административном порядке за нарушение санитарных требований; д) право внеочередной покупки проездного билета на вокзалах и пристанях в пределах места своей службы, с предъявлением установленных командировочных удостоверений.

6. Санитарные врачи и их помощники должны быть снабжены особыми, составленными по общей форме Наркомздрава, открытыми листами от пуб. Отдела Здравоохранения, удостоверяющими их права и должность.

7. При наличии санитарных неблагоустройств и непорядков, органы санитарного надзора имеют право предъявлять в письменной форме определенные требования лицам, ответственным по заведыванию или содержанию тех или иных зданий и сооружений, назначая для выполнения их определенные сроки.

8. При установлении факта невыполнения этих требований санитарные органы через местные Здраводелы возбуждают в необходимых случаях дела в местном Народном Суде, с привлечением виновных к ответственности, и являются там официальными обвинителями или экспертами.

9. В неотложных и особо опасных для здоровья случаях органы санитарного надзора могут, через местные Отделы Управления, в административ-

ном порядке закрыть для пользования то или иное неблагополучное в санитарном отношении предприятие или здание, впредь до разбора дела в Народном Суде.

10. Для осуществления правильного санитарного надзора Исполкомы, по представлению Здраводелов, издадут в развитие общих государственных санитарных постановлений губернские обязательные постановления по различным областям санитарного дела.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**

Управделами СНК **Н. Горбунов.**

Секретарь СНК **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 15 сентября 1922 г.

(«Известия ВЦИК», 16 декабря 1922 г.).

## ОБ ИСЧИСЛЕНИИ ПОЛЕЗНОЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ.

В виду возникающих на местах недоразумений при исчислении полезной жилой площади, Народный Комиссариат Здравоохранения в разъяснение раздела I временных правил устройства и содержания жилищ от 17 июля 1919 года (выпуск 1-й «Санитарная охрана жилищ». Москва 1919 г., изд. НКЗ), постановил дополнить вышеназванные временные правила следующими пунктами:

1. При исчислении полезной площади жилого помещения из последней исключаются: темные комнаты, не имеющие естественного освещения, кухни, коридоры, передние, сени и служебные пристройки.

2. Выступающие части стен, печей (голландской, русской и т. д.) и другие неподвижные части отопительных сооружений в счет полезной площади не включаются.

3. Полезная площадь проходных комнат исчисляется в размере  $\frac{2}{3}$  общей площади.

**П р и м е ч а н и е.** Комната, служащая единственным способом сообщения между другими комнатами данной квартиры, занятыми не состоящими в родстве и посторонними жильцами этой комнаты лицами, или для сообщения их с местами общего пользования как уборной и кухней, или же с выходом на улицу, считается проходной.

4. При исчислении кубатуры жилых помещений высота выше 3,5 метров в счет не принимается.

Народный Комиссар Здравоохранения **Н. Семашко.**

Завед. Санит.-Эпидемиологическим Отделом **А. Сысин.**

Завед. Жил.-Санит. П/Отделом **Гельман.**

(«Изв. ВЦИК» 1 августа 1923 г.).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Постановление Наркомздрава «Об исчислении полезной жилой площади» имеет практическое значение как при уплотнении, так и при определении размера квартирной платы.

## II. Национализированные и муниципализированные строения.

### Комментарный обзор.

#### Определение.

1. Государственная собственность на строения различается двух видов: национализированная и муниципализированная (Гр. Код., ст.ст. 52, 159, 164, С. У. 1921 г., № 60, ст. 409, С. У. 1922 г., № 65, ст. 847).

2. В нашем законодательстве нет особого определения понятия национализации и муниципализации. Однако, из контекста вышеуказанных статей основного декрета о национализации от 28 июня 1918 г. (С. У. 1918 г., № 47, ст. 559), раздел I, п. 25 и раздел II, а равно «Положения об имуществах местных Советов» от 12 ноября 1923 г. можно установить: национализированные строения находятся в ведении центральных органов, муниципализированные — в ведении местных Советов.

3. О национализации строений нет общих законоположений, подобных декретам о муниципализации. Имеются отдельные Постановления ВЦИК или СНК о национализации тех или иных строений. Главная масса строений, считающихся национализированными, являются таковыми, как неотъемлемая часть национализированных промышленных предприятий.

4. На рассмотрении законодательных органов находится проект декрета «о порядке распределения национализированных и муниципализированных строений». Проект устанавливает, что к категории национализированных, кроме строений, указанных в п. 3, должны быть отнесены также те строения, которые имеют специальное назначение общегосударственного характера и для этого назначения специально приспособлены, как-то: помещения государственного банка, воинские казармы, академические театры и т. п.

5. Вопрос о строениях, составлявших собственность государства до 25-го октября (7 ноября) 1917 г., вызывает разногласие заинтересованных ведомств. Некоторые ведомства склонны толковать, что строения указанной категории являются национализированными. Местные Советы и Главное Управление Коммунального Хозяйства считают, что, как общее правило, строения эти (бывшие «казенные» здания) муниципализированы, и лишь при особом характере и специальном обще-государственном назначении таких строений они должны быть признаны национализированными. Вопрос ждет разрешения в законодательном порядке.

6. Все принадлежащие государству строения, не отнесенные законоположениями к категории национализированных, являются муниципализированными.

### Основания муниципализации.

7. Основным декретом, установившим муниципализацию строений, является декрет ВЦИК от 20-го августа 1918 года «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» (С. У. 1918 г. № 62, ст. 674). Однако, на местах при проведении муниципализации не соблюдались некоторые формальные требования упомянутого декрета, как-то: производство муниципализации в трехмесячный срок по опубликовании основного декрета ВЦИК, издание местного исполнительного декрета об изъятии частновладельческих строений, представление его на утверждение НКВД и др. Главное же, в значительном числе городов муниципализация проявилась не путем формальных постановлений местной власти, а фактическим занятием домов госучреждениями или отстранением от хозяйственного заведывания домовладельцев, назначением управляющих домов и т. п.

Поскольку указанные факты, хотя и не согласные с буквой декрета, были вызваны условиями революционной действительности и вошли в жизнь, создав на основе революции новые хозяйственные отношения, необходимо было дать им правовое оформление. Основными правовыми моментами в этом отношении являются: 1) Постановление ВЦИК от 22 мая 1922 г. «Об основных имущественных правах граждан», санкционирующее муниципализацию строений, произведенную местными советами до издания упомянутого постановления, 2) Циркуляр НКВД и НКРКИ от 20 сентября 1922 г. № 297 (см. «Жил. Вопрос» 1-е издание стр. 48), устанавливающий, что для признания факта муниципализации достаточен один из двух признаков: опубликованное постановление о муниципализации или фактическое изъятие домовладения от владельца, 3) важнейший в этом отношении факт — разъяснение Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. «О муниципализации строений» (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465).

8. Сопоставляя разъяснение Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. и постановление СНК от 12 января 1924 г. «Об установлении предельного срока для составления местными Исполкомами списков муниципализированных строений», можно установить следующие категории оснований муниципализации строений:

а) муниципализация в силу революционной отмены права собственности;

б) муниципализация (точнее включение в состав муниципализированного фонда) как следствие гражданских правоотношений государственных органов и частных лиц.

9. *Муниципализация в силу революционной отмены права собственности.* Муниципализация этого рода могла иметь место как общее правило лишь по основаниям, состоявшимся до 22 мая 1922 г. (дата издания декрета «Об основных имущественных правах граждан»). Разъяснением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. установлены следующие основания муниципализации (п.п. 1—4 «Разъяснения»):



а) Изданное до 22-го мая 1922 г. постановление Исполкома об общей муниципализации строений, удовлетворяющих признакам, указанным в ст. 2 декрета ВЦИК от 20 августа 1918 г.

б) Изданное до 22-го мая 1922 г. специальное постановление местных органов власти о муниципализации строения.

в) Фактическое изъятие строений от владельцев, имевшее место до 22-го мая 1922 г.

Признаками фактического изъятия следует считать: устранение владельца от хозяйственного заведывания домом, назначение Коммуноотделом управляющего домом, взимание органами Совета арендной платы за дом и т. п.

г) Имевшее место до 22 мая 1922 г. занятие строения государственным или приравненным к нему учреждением.

Муниципализация по этому признаку может иметь место по отношению к тем строениям, которые были заняты госучреждениями вплоть до 22-го мая 1922 г. в течение более или менее длительного времени, но, во всяком случае, непрерывно с 8-го августа 1921 г. (дата декрета, предоставившего владельцам немунципализированных строений право самостоятельной эксплуатации строения). Занятие помещения госучреждением является основанием для муниципализации в том лишь случае, если занятие происходило в революционном порядке (через Коммуноотдел или непосредственно учреждением), но не по договору с владельцем. Однако, наличие договора освобождает дом от муниципализации в том лишь случае, если договор заключен владельцем впервые после 8-го августа 1921 г. (Циркулярное разъяснение НКВД и НКЮ от 25 августа 1923 г. № 269).

10. Муниципализация, как революционная отмена права частной собственности, может иметь место и после 22-го мая 1922 г. по отношению к определенным случаям: бесхозяйственного содержания или использования жилых помещений не по прямому назначению. Инструкция НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г. устанавливает, что муниципализация строений в виду бесхозяйственного их содержания может иметь место лишь по установлении факта бесхозяйственности народным судом по иску Коммунального Отдела.

11. *Основания включения в состав муниципализированного фонда по правилам Гражданского Кодекса* (перечень дан в постановлении СНК от 12 января 1924 г. «Об установлении предельного срока для составления местными Исполкомами списка муниципализированных строений») имеют двойский характер: некоторые основания характеризуются чисто гражданским оборотом, наприм., возведение местным Советом строений или приобретение их от владельцев; другие обуславливаются ролью государства, как такового, и в особенности ролью советского государства. К последним основаниям относятся: муниципализация на основе реквизиции, наследования или в виду неосновательного обогащения стороны в сделке.

**Срок завершения муниципализации.**

12. Муниципализация, как революционная отмена права собственности, могла иметь место лишь по основаниям, состоявшимся до 22-го мая 1922 года (за исключением случаев бесхозяйственного содержания или

использования жилищ, влекущего за собою муниципализацию строения независимо от указанного срока).

При наличии указанных в Разъяснении Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. «О муниципализации строений» п. п. 1—4 основной составление списков муниципализированных строений может иметь место до 1-го апреля 1924 г., а утверждение списков Главным Управлением Коммунального Хозяйства Наркомвнудел до 1-го июля 1924 года (Постановление СНК от 12 января 1924 г.). Согласно циркуляра НКВД от 2 февраля 1924 г., списки, составленные после 1-го апреля 1924 г., не будут рассматриваться и не подлежат утверждению.

13. Строения, подлежащие включению в состав муниципализированного фонда на основании правил Гражданского Кодекса, а также, как бесхозяйственно используемые, включаются в списки муниципализированных домов без ограничения сроков, установленных для категорий строений, указанных в предыдущем параграфе. Включение в состав муниципализированного фонда происходит в данном случае в зависимости от времени наступления факта, являющегося основанием муниципализации (Постановление СНК от 12 января 1924 года).

#### **Муниципализация торговых и складочных помещений.**

14. Строения, состоящие исключительно из торговых или складочных помещений, в силу произведенной в первый период революции национализации торговли, утратили всякую связь с бывшими владельцами их и тем самым перешли в ведение местных Советов, хотя бы фактически помещения эти и не использовались органами Совета в тот или иной момент (Циркуляр Главного Управления Коммунального Хозяйства от 5 октября 1922 г., № 318).

#### **Муниципализация в сельских поселениях.**

15. Основной декрет об отмене права частной собственности на недвижимость от 20 августа 1918 г., относится только к городским поселениям. Поэтому проведение муниципализации в общем порядке по отношению к сельским местностям не может иметь места. Однако, следует иметь в виду, что и в сельских поселениях во время революции были изъяты строения у кулаков, лиц, бежавших с белыми, и т. п. Строения эти, в силу Гр. Кодекса (ст. 59, прим. 1-е), не подлежат возвращению бывшим владельцам и составляют собственность государства. Поскольку строения эти по самому характеру постройки не имеют общегосударственного назначения, они находятся в ведении местных Советов.

#### **Муниципализация дачевладений.**

16. Муниципализация дачевладений регулируется специальным постановлением СНК от 24 мая 1922 г. и Инструкцией НКВД по его применению от 9 июня 1922 года.

17. Дачные поселки рассматриваются как поселения, имеющие задачей удовлетворить интересы городского населения и муниципализированные в них дачевладения должны находиться в ведении уездных (или городских) органов Совета, а не в ведении волнисполкомов.

18. Под дачевладениями следует понимать строения, служащие для летнего проживания и отдыха городского населения. Поэтому постановления о муниципализации дачевладений не должны распространяться на строения, хотя бы и дачного устройства, но служащие владельцу для жилья в течение круглого года.

**Порядок утверждения списков и разрешение дел по муниципализации строений.**

мунального Хозяйства.

Основания и сроки составления списков указаны выше в п.п. 9 и 12.

Дела о муниципализации и демунципализации строений, согласно разъяснению Наркомюста, не подлежат компетенции народных судов и решаются в порядке бесспорного распоряжения административных органов (циркуляр НКЮ от 1 ноября 1922 г. за № 120).

**ОБ ОТМЕНЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ.**

**Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета.**

Ст. 1. Отменяется право частной собственности на все без исключения участки как застроенные, так и незастроенные, как принадлежащие частным лицам и промышленным предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений.

Ст. 2. В городских поселениях с числом жителей свыше 10.000 отменяется право частной собственности на все строения, которые вместе с находящейся под ними землей имеют стоимость или доходность свыше предела, установленного органами местной власти.

1-е примечание к ст. 2. Действие настоящего декрета распространяется также на строения, находящиеся на арендованной земле.

2-е примечание к ст. 2. Во всех без исключения городских поселениях органам местной власти принадлежит право устанавливать арендную плату за остающиеся в пользовании частных лиц, обществ или установлений земельные участки как застроенные, так и незастроенные.

3-е примечание к ст. 2. Во владениях, в которых, согласно настоящей статье, строения остаются в частной собственности, излишки земельных участков сверх норм, устанавливаемых органами местной власти, передаются в общий земельный фонд.

4-е примечание к ст. 2. Органам местной власти предоставляется последующими постановлениями понижать первоначально установленный предельный размер стоимости или доходности владений, в которых строения остаются в частной собственности.

Ст. 3. Пределы городских поселений определяются пределами городской черты или селитебной площади, установленной для взимания государственного налога на недвижимость, если последние входят в пределы городской черты.

В тех случаях, когда произошло или произойдет присоединение к городу ближайших пригородов, на последние распространяется действие настоящего декрета.

Ст. 4. Действие настоящего декрета не распространяется на строения, являющиеся необходимой принадлежностью промышленных предприятий.

1-е примечание к ст. 4. Точное определение строений, являющихся необходимой принадлежностью промышленных предприятий, устанавливается специальной инструкцией.

2-е примечание к ст. 4. За земельные участки под указанными строениями владельцами таковых уплачивается арендная плата в размерах, устанавливаемых органами местной власти.

Ст. 5. Все городские земли и строения, которые соответственно сему декрету изъются из частной собственности, передаются в распоряжение органов местной власти.

Ст. 6. В городах с числом жителей свыше 10.000 право застройки принадлежит исключительно органам местной власти.

В городах с меньшим числом жителей такое право может быть предоставлено органам местной власти и частным лицам.

Ст. 7. Органам местной власти предоставляется право отводить частным лицам земли для возведения на них зданий под промышленные предприятия на условиях установленных местной властью.

Ст. 8. Владения, стоимость коих вместе с находящейся под ними землей не превышает предела, установленного согласно ст. 2 сего декрета, могут передаваться по наследству лишь согласно декрету «Об отмене наследования» (Собр. Узак. № 34, ст. 456).

Ст. 9. Все долги, свыше 10.000 рублей, лежащие на отчуждаемых землях и строениях, аннулируются; долги, не превышающие 10.000 руб., признаются долгом государства и подлежат действию декрета «Об аннулировании государственных займов» (Собр. Узак. № 27, ст. 353).

Ст. 10. Бывшие собственники недвижимостей уравниваются во всех отношениях с прочими наемателями и обязаны на одинаковых с ними основаниях вносить наемную плату за занимаемые ими помещения.

Ст. 11. Бывшим владельцам отчужденных недвижимостей, в случае их нетрудоспособности и отсутствия у них других источников существования, органам местной власти выдается единовременное пособие в размере не свыше 10.000 рублей.

Ст. 12. Органам местной власти предоставляется право часть чистых доходов, получаемых с переданных им недвижимостей, но не более одной третьей части таковых, употреблять на покрытие недоборов по городскому оценочному сбору, произшедших в связи с изданием настоящего декрета, а также на удовлетворение общих нужд городского хозяйства.

Часть чистых доходов с недвижимостей, в размере 10 проц., местная власть обязана отчислять в общегосударственный жилищный фонд, средства которого предназначаются для образования новых городских поселений и на пособие отдельным городам для городского строительства: весь остальной чистый доход от недвижимостей поступает в местный городской жилищный фонд, назначаемый на ремонт строений, на возведение зданий, на проведение улиц и т. д.

Ст. 13. В тех случаях, когда городские недвижимости, перешедшие на основании настоящего декрета в распоряжение органов местной власти, являлись для учреждений и ведомств доходной статьей, органы местной власти

обязаны доходы от таких недвижимостей передавать соответствующим учреждениям и ведомствам впрямь до получения последними необходимых кредитов, но не более, чем в течение одного года.

За принадлежащие обществам и союзам недвижимости, доходы коих служили для выполнения культурно-просветительных, благотворительных и тому подобных задач, органы местной власти, поскольку выполнение указанных задач остается на обязанности таких обществ, обязаны уплатить им по стоимости таких недвижимостей.

Ст. 14. Строения, занятые для нужд учреждений и ведомств государственного управления, остаются в их распоряжении и эксплуатации.

Строения, эксплуатируемые учреждениями и ведомствами путем сдачи в наем, а также все вообще строения, кои не являются необходимыми для самих учреждений и ведомств, поступают в распоряжение местных Советов Рабочих и Крестьянских Депутатов.

Ст. 15. За все строения, находящиеся в распоряжении учреждений и ведомств государственного управления, последние обязаны уплачивать местным Советам Рабочих и Крестьянских Депутатов суммы, соответственные размерам расходов по содержанию благоустройства, производимых местными Советами Рабочих и Крестьянских Депутатов; размер взносов в таких случаях определяется комиссией из представителей заинтересованного ведомства, местного Совета Рабочих и Крестьянских Депутатов и Народного Комиссариата по Внутренним Делам, по одному от каждого.

Ст. 16. Все сделки с землей и строениями, заключенные после вступления в силу (с 18 декабря 1917 г.) декрета «О запрещении сделок с недвижимостью» (Собр. Узак., № 10, ст. 154), являются недействительными и не могут служить основанием для освобождения от действия настоящего декрета. Указанные правила распространяются также на строения, находящиеся на арендованной земле.

Ст. 17. Все права и обязанности, связанные с владением недвижимостями и управлением ими, поскольку они не противоречат настоящему декрету, с момента перехода недвижимости в распоряжение органов местной власти переходят к таковым органам, или лицам, или установлениям, коим будет передано управление недвижимостями.

Бывшие собственники недвижимостей обязаны погасить все связанные с владением недвижимостями и управлением ими свои обязательства пред государством, прежними (городом и земством) или настоящими органами местной власти и частными лицами, остававшиеся на них к моменту перехода владений в распоряжение местной власти.

Ст. 18. Страховые суммы за строения, подошедшие под действие настоящего декрета и сгоревшие или поврежденные после вступления в силу настоящего декрета, страховые общества обязаны вносить в кассы местных Советов Рабочих и Крестьянских Депутатов.

Ст. 19. Городской и земский оценочный сборы, государственный налог на недвижимость и прочие существующие налоги на недвижимость в отношении владений и частей их, подлежащих действию настоящего декрета, отменяются.

Ст. 20. Органам местной власти предоставляется право, с разрешения центральной государственной власти, делать постановления о распространении действия настоящего декрета также на поселения, имеющие менее 10.000 жителей.

Ст. 21. Одновременно с введением в действие сего основного декрета местные Советы Рабочих и Крестьянских Депутатов обязаны издать в дополнение к нему исполнительный декрет, определяющий момент вступления в силу основного декрета, сферу его действия, органы по проведению его в жизнь, обязанности панимателей, арендаторов и домовладельцев и другие, вытекающие из сего декрета последствия для местного населения.

Ст. 22. Исполнительный декрет местного Совета Рабочих и Крестьянских Депутатов должен быть предварительно представлен на рассмотрение Народного Комиссариата по Внутренним Делам и получить его утверждение.

Ст. 23. Города и городские поселения, в коих до издания настоящего декрета действовали постановления местных органов власти о передаче городских недвижимостей или части их в распоряжение местного Совета Рабочих и Крестьянских Депутатов, обязаны представить такие постановления на утверждение Народного Комиссариата по Внутренним Делам.

**Примечание.** До утверждения Народным Комиссариатом по Внутренним Делам уже изданные постановления не теряют своей силы.

Ст. 24. В случае несогласия местного Совета Рабочих и Крестьянских Депутатов с изменениями, внесенными Народным Комиссариатом по Внутренним Делам в представленный им проект исполнительного декрета или в действующее уже постановление, такому Совету Рабочих и Крестьянских Депутатов предоставляется входить с заявлением по сему вопросу в Совет Народных Комиссаров.

Ст. 25. В каждом городском поселении с числом свыше 10.000 жителей настоящий декрет вводится в действие постановлением местного Совета Рабочих и Крестьянских Депутатов, но не позднее, однако, трех месяцев со времени опубликования в «Известиях Центрального Исполнительного Комитета Советов».

**Примечание.** В особых случаях Народному Комиссариату по Внутренним Делам предоставляется увеличивать указанный в настоящей статье срок до 6 месяцев.

Подписали:

Председатель Всероссийского Центр. Испол. Ком. Советов **Я. Свердлов.**

Секретарь Всероссийского Центр. Испол. Ком. Советов **В. Аванесов.**

20 августа 1918 года.

(Собр. Узак. 1918 г., № 62, ст. 674).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. К примеч. 2, к ст. 2. В связи с введением рентного обложения земельных участков, арендная плата за участки, занятые муниципализированными или демунципализированными строениями заменяется рентным налогом, в двух частях: основное рентное обложение, идущее в доход государственного бюджета, и дополнительное рентное обложение, поступающее в доход местных средств. Рентное обложение с участков, занятых национализированными или муниципализированными строениями, может быть включено в состав взимаемой арендной платы. С земельных участков, занятых строениями (и дворовыми местами), принадлежащими учреждениям, состоящим на государственном или местном бюджете, рентный налог не взимается.

2. К ст. 4, прим. 2. В настоящее время следует считать, что арендная плата за участки земли, занятые национализированными предприятиями, заменяется рентным обложением, взимаемым в том случае, если предприятие не состоит на государственном или местном бюджете.

3. Ст. 6 аннулирована в связи с положениями о праве застройки, установленными Гражд. Код. ст.ст. 71—84.

4. Ст. 8 аннулирована Гражд. Код. ст.ст. 416—435 «Наследственное право».

5. К ст. 14. Как общее правило, строения, занятые ведомствами и учреждениями, являются муниципализированными и предоставляются учреждениям на договорных началах. В настоящее время предполагается издание постановления, устанавливающего, что строения, принадлежавшие государству до 25 октября 1917 года и занимаемые центральными учреждениями по день издания постановления, включаются в состав национализированных строений.

6. К ст. 15. Находящиеся в распоряжении учреждений строения, кои будут признаны национализированными, облагаются в пользу местных средств лишь установленными налогами и сборами, но не арендной платой.

7. К ст. 16. Статья эта имеет значение лишь в отношении сделок, заключенных в период времени между изданием декрета «О запрещении сделок с недвижимостью» (от 18 декабря 1917 г.) и изданием постановления от 8 августа 1921 года о разрешении продажи немунципализированных строений (С. У. 1921 г. № 60, ст. 410).

8. К ст. 18. Страховые общества ликвидированы и статья утратила значение. Страхование от огня находится в настоящее время в ведении Госстраха и его местных органов. Обязательному страхованию подлежат лишь те муниципализированные имущества, кои сданы в аренду частным лицам или обществам (Пост. СНК от 25 июля 1922 г., С. У. 1922 г. № 41, ст. 581).

9. К ст. 19. Вместо отмененных налогов и сборов введены оценочный сбор со строений и рентное обложение.

10. Ст.ст. 20—25, устанавливающие порядок муниципализации, не соблюдались в точности на местах. Разъяснение ВЦИК от 14 мая 1923 г. санкционирует фактическое взятие строений и акты муниципализации, хотя бы проведенные с нарушением правил декрета от 20 августа 1918 года.

## **РАЗЪЯСНЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВЦИК О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ.**

Всем Губисполкомам, губпрокурорам, губсудам, Губкоммунотделам и Губ. ПКИ.

На основании примечания 1 к ст. 59 Гражданского Кодекса РСФСР, Президиум Всероссийского Центрального Исполнит. Комитета разъясняет:

Муниципализированными признаются:

1) Строения, муниципализированные в порядке изданных местными Исполкомами до 22 мая 1922 года постановлений об общей муниципализации строений, удовлетворяющих признакам, указанным в ст. 2 декрета ВЦИК от 20 августа 1918 года (С. Узак., № 62, ст. 674).

2) Строения, муниципализированные специальными распоряжениями

местных органов власти до 22 мая 1922 г., хотя бы и не представленными на утверждение Народного Комиссариата Внутренних Дел.

3) Строения, фактически изъятые от владельцев до 22 мая 1922 года.

4) Строения, которые целиком или частично были заняты у прежних владельцев до 22 мая 1922 года для нужд государственных и приравненных к ним учреждений и предприятий, находящихся в ведении местных Исполкомов.

5) Строения, бесхозяйственное содержание и использование которых установлено надлежащим образом, согласно примечания к ст. 11 «Положения об управлении домами» от 8 августа 1921 года (Собр. Узак. 1921 г. № 60, ст. 11).

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 14 мая 1923 г. (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465).

### **РАЗ'ЯСНЕНИЕ НКВД И НКЮ СТ. 4 ПОСТ. ПРЕЗИДИУМА ВЦИК ОТ 14 МАЯ 1923 Г. О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ ПО ПРИЗНАКУ ЗАНЯТИЯ ИХ ГОСУЧРЕЖДЕНИЯМИ И ПРИРАВНЕННЫМИ К НИМ ПРЕДПРИЯТИЯМИ И УЧРЕЖДЕНИЯМИ.**

В виду выяснившейся на местах неясности в применении ст. 4 циркулярного раз'яснения Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. о муниципализации строений, Народный Комиссариат Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства и Народный Комиссариат Юстиции предлагают принять к руководству:

Муниципализация строений по признаку занятия их госучреждениями и приравненными к ним учреждениями и предприятиями (Цирк. Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., ст. 4) должна иметь место по отношению к тем строениям, которые были заняты вплоть до 22 мая 1922 г. госучреждениями или предприятиями целиком или частично в течение более или менее длительного времени, но во всяком случае с 8-го августа 1921 года непрерывно. Основанием для муниципализации является занятие строения в революционном порядке (через Коммунодел или непосредственно учреждением), но не по договору с владельцем. Однако, наличие договора освобождает дом от муниципализации в том лишь случае, если договор заключен владельцем впервые после издания жилищных декретов от 8 августа 1921 года, представивших владельцам право эксплуатации строений. Договоры же на помещения, заключенные бывшими владельцами за время с 7 ноября 1917 года по 8 августа 1921 г. равно как и договоры, заключенные до 7 ноября 1917 г. и лишь возобновленные после этого срока, признаются недействительными, как противоречащие революционному законодательству, и дома, занимаемые учреждениями по указанным рода договорам, подлежат муниципализации.

Незначительные строения с площадью до 25 кв. с., как входящие в круг демунципализации, не подлежат включению в число муниципализированных домов по одному лишь признаку занятия учреждением; однако, такие строения могут быть муниципализованы при наличии других моментов, установленных раз'яснением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г.

Наркомвнудел **А. Белобородов.**

Наркомост **Курский.**

Нач. Глав. Управ. Коммун. Хоз. Член Коллегии НКВД **Земблехтер.**

25 августа 1923 г., № 269. («Бюлл. НКВД» 1923 г., № 18).

## ИНСТРУКЦИЯ НКВД И НКЮ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПУНКТА 5-го РАЗ'ЯСНЕНИЯ ПРЕЗИДИУМА ВЦИК ОТ 14-го МАЯ 1923 года «О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ».

Бесхозяйственное содержание и использование строений является согласно раз'яснению Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. основанием к муниципализации строений (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465, пункт 5). При этом, в то время, как муниципализация по другим основаниям (местные Постановления о муниципализации, фактическое изъятие строений, занятие госучреждением) ограничена согласно Гражданскому Кодексу предельным сроком 22 мая 1922 года, по отношению к признаку бесхозяйственного содержания и использования строений никакого предельного срока не установлено, и муниципализация по указанным основаниям может иметь место и после 22 мая 1922 года. Положение это находится в полном соответствии с общим духом Гр. Кодекса, первая статья которого гласит: «Гражданские права охраняются законом за исключением тех случаев, когда они осуществляются в противоречии с их социально хозяйственным назначением». Согласно «Положению об управлении домами» (С. У. 1921 г., № 60, ст. 411), Жилищным Отделам надлежит осуществлять планомерный контроль над правильным использованием и содержанием всех без исключения домов. Не должно быть допущено невыполнение владельцем дома лежащих на нем обязанностей по содержанию в исправности строения, влекущее за собою разрушение дома и увеличение жилищного кризиса. Не должно быть также допущено использование жилых помещений не по прямому назначению, например, под склады, торговые и иные нежилые надобности. В указанных случаях Коммунальные Отделы могут представлять домовладения к муниципализации.

Однако, представление к муниципализации бесхозяйственно содержимых или неправильно используемых домов должно производиться Коммунальными Отделами достаточно осмотрытельно, при соблюдении гарантии обоснованности и целесообразности муниципализации. При обнаружении технически-контрольным аппаратом бесхозяйственного управления, ведущего к разрушению дома, или же в случае использования жилых помещений вопреки прямому назначению их, необходимо составить акт о замеченных разрушениях и об использовании помещения. Акт должен быть составлен технически-контрольным надзором в присутствии владельца дома. На основании акта осмотра дома Коммунальный Отдел посылает письменное извещение домовладельцу о необходимости привести владение в пригодное для жилья состояние, для чего предоставляется срок в зависимости от состояния дома и времени, потребного для ремонта, но во всяком случае не более одного строительного сезона, с предупреждением, что в случае невыполнения ремонта, дом будет представлен к муниципализации, как бесхозяйственно содержимый. При этом должно быть указано, что вопрос о муниципализации будет решаться исключительно в зависимости от состояния дома, не взирая на переход владения к иному лицу. По истечении срока, предоставленного для производства ремонта, производится обследование домовладения органами строительного надзора при участии владельца дома. О результатах обследования составляется акт за подписью всех присутствующих при осмотре. В случае, если осмотром домовладения обнаружено, что владелец не произвел существенного ремонта и дом продолжает разрушаться или же, что дом используется не для жилых надобностей, Коммунальный Отдел предста-

вляет об этом в Народный Суд на предмет установления факта бесхозяйственного содержания дома или использования его не по назначению.

По признании Народным Судом факта бесхозяйственности или неправильного использования, Коммунальный Отдел представляет дом к муниципализации на основании разъяснения Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., п. 5 (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465) и Положения об управлении домами, ст. 11 (С. У. 1923 г., № 60, ст. 411). При ходатайстве об утверждении муниципализации должны быть представлены в Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД все акты осмотра домовладения, решение Народного Суда о бесхозяйственном содержании дома и другие материалы, относящиеся к делу.

Народный Комиссар Внутренних Дел **А. Белобородов.**

Народный Комиссар Юстиции **Курский.**

Зам. Нач. Глав. Упр. Ком. Хоз. **Грохотов.**

5 ноября 1923 г., № 380.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 27.)

## **ЦИРКУЛЯР ГУКХ О РАЗЛИЧЕНИИ НАЦИОНАЛИЗИРОВАННЫХ И МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ.**

В виду происходящих на местах недоразумений из-за смешения понятий о домовладениях национализированных и муниципализированных, Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД разъясняет:

1. Как общее правило, все домовладения на городской территории, исключая оставленные в частном владении, муниципализированы и находятся в распоряжении и эксплуатации Исполкома в лице Коммунального Отдела.

2. Национализированными домовладениями, составляющими общее достояние Республики и находящимися в распоряжении и эксплуатации центральных органов Республики, являются:

а) домовладения, находящиеся на территории промышленных предприятий, состоящих в ведении ВСНХ и его органов;

б) домовладения, имеющие специальное назначение и притом общегосударственного, а не местного характера. К таковым относятся воинские казармы, здания государственного банка, здания университетов и других высших учебных заведений, государственные музеи, картинные галереи и академические театры.

Бывшие ведомственные здания по общему правилу являются муниципализированными и остаются в пользовании занимающих их ведомств, под условием оплаты помещений в кассу местного Совета, согласно постановлению Совета Народных Комиссаров от 20 апреля 1922 г. и циркуляру ГУКХ от 8 апреля 1922 г., № 105.

Зав. Глав. Упр. Ком. Хоз. **Земблюхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Шейнис.**

Управделами ГУКХ **Алмазов.**

7 июля 1922 г., № 225.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 27.)

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

1. См. «Комментарный обзор» в начале главы.

2. К ст. 2. Декрет об оплате помещений от 20 апреля 1922 г. изменен постановлением ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. об оплате жилых помещений. Так как по нормальному положению, жилые помещения не должны занимать под учреждения, то упомянутое постановление не предусматривает оплаты помещений занимаемых госорганами. Если, однако, госорган фактически занимает жилое помещение, он должен оплачивать его по соглашению. (Раз'яснение НКЮ от 28 августа 1923 г., № 835/3). Оплата помещений, занимаемых госучреждениями, с 1-го апреля 1924 г. должна производиться на началах, установленных декретом СНК от 13 марта 1924 г.

3. Здания, составлявшие собственность бывших частных банков, следует считать муниципализированными, а не национализированными. (Раз'яснение общеконсультационного отдела НКЮ от 30 мая 1923 г. № 531/3).

4. Строения, перешедшие к Госстраху от бывших страховых отделов ВСНХ, являются муниципализированными, так как строения эти находились у страховых отделов ВСНХ лишь в арендном пользовании, и прежний арендатор не мог передать своему преемнику, Госстраху, не принадлежащее ему право собственности на арендуемое строение. (Раз'яснение общеконсультационного отдела НКЮ от 20 февраля 1924 г. № 268/3).

## О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ ТОРГОВЫХ И СКЛАДОЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

### Циркуляр Главного Управления Коммунального Хозяйства НКВД.

В виду неясности на местах вопроса о правовом положении зданий, состоящих исключительно из торговых и складочных помещений, НКВД по ГУКХ'у раз'ясняет:

Все строения, состоящие исключительно из торговых и складочных помещений, расположенные на городских площадях, базарах, рынках, улицах и иных местах общественного пользования, надлежит считать муниципализированными, поскольку помещения эти в процессе революции были фактически изъятые от владельцев и перешли в ведение местных советов.

Для оформления муниципализации упомянутых строений предлагается немедленно составить списки их и сообщить в ГУКХ на предмет утверждения муниципализации.

Зав. Глав. Управ. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **Земблехтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Шейнис.**

Управделами ГУКХ **Гагалик.**

5 октября 1922 г., № 313.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 39).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Торговые помещения, находящиеся в немунципализированном или демунципализированном строении, находятся в эксплуатации и распоряжении владельцев строений.

## О НАЦИОНАЛИЗАЦИИ И МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ.

### Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.

В развитие декрета ВЦИК от 20 августа 1918 г. об отмене права частной собственности на недвижимость в городах (Собр. Узак. 1918 г., № 62, ст. 674) и в соответствии с декретом ВЦИК от 15 ноября 1922 г. об объединении РСФСР с ДВР (Собр. Узак. 1923 г., № 1, ст. 2), Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

1. Списки строений, подлежащих национализации либо муниципализации в городах и поселениях городского типа Дальневосточной области, составляются местными Исполкомами и представляются через Дальревком на утверждение Экономического Сопровождающего в отношении строений национализируемых и Народного Комиссариата Внутренних Дел РСФСР (по Главному Управлению Коммунального Хозяйства) в отношении строений муниципализируемых.

2. При составлении и утверждении списков надлежит руководствоваться прежде всего реальной нуждой государственных и приравненных к ним учреждений и предприятий в жилищной площади.

3. В первую очередь подлежат национализации дома бывших государственных и общественных учреждений и муниципализации — строения бесхозяйные, а при недостаточности таковых для удовлетворения указанных в п. 2 учреждений, предприятий и организаций также иные строения в соответствии с хозяйственными интересами и возможностями местных Советов.

4. Национализации и муниципализации на Дальнем Востоке не подлежат частновладельческие строения оценкою ниже 10.000 руб. золотом, а равно все жилые дома, выстроенные в период с 1920 года.

5. Национализация и муниципализация в Дальневосточной области не допускается после 1 февраля 1924 года.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**

Секретарь **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 6 ноября 1923 г.

(С. У. 1923 г., № 91, ст. 901).

### ЦИРКУЛЯР ГУКХ О ПОРЯДКЕ УТВЕРЖДЕНИЯ СПИСКОВ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ И ДЕМУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОВОМЛАДЕНИЙ.

В виду того, что поступающие в ГУКХ на утверждение списки муниципализированных и демунципализированных домовладений, предусмотренные Постановлением СНК от 28 декабря 1921 г., а также разрешенные Коммунальными Отделами дела по жалобам частных граждан часто не имеют санкции соответствующего Исполкома, Главное Управление Коммунального Хозяйства Наркомвнудел предлагает установить нижеследующий порядок разрешения дел по указанным вопросам.

Как списки домовладений, предложенных к муниципализации или демунципализации, составляемые Коммунальными Отделами, так и решения

по жалобам частных лиц, по вопросам муниципализации и демунципализации прежде поступления на утверждение Главного Управления Коммунального Хозяйства должны быть представлены на рассмотрение Исполкома для получения предварительной санкции последнего.

Зам. Нач. Глав. Управ. Ком. Хоз. НКВД Грохотов.

Зам. Нач. Жилищного Отдела Кац.

25 августа 1923 г., № 296.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 19).

## **ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРЕДЕЛЬНОГО СРОКА ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ МЕСТНЫМИ ИСПОЛКОМАМИ СПИСКОВ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР.**

Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляет:

1. Обязать обл., губ. и уездные Исполкомы закончить к 1 апреля 1924 г. составление списков муниципализированных строений на основаниях, указанных в разъяснении Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. п.п. 1—4 (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465).

2. Обязать Народный Комиссариат Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства закончить рассмотрение и утверждение списков муниципализированных строений к 1 июля 1924 года.

3. После 1 июля 1924 г. в состав муниципализированного фонда могут быть вновь включены строения лишь по следующим основаниям:

А. Строения, переходящие в собственность государства и поступающие в ведение местных советов, согласно правил гражданского кодекса, в частности: а) строения, возведенные местными советами или приобретенные от частных владельцев; б) строения, перешедшие к местному совету по договорам о застройке по истечении срока договора, а равно в порядке ст.ст. 80—82 Гражданского Кодекса; в) строения, перешедшие к местному совету в порядке перехода наследственной массы к государству (Гражд. Кодекс, ст.ст. 429 и 434 и декрет СНК «Инструкция о наследственных имуществах, переходящих к государству», № 59 за 1923 г., ст. 565); г) частновладельческие строения, перешедшие к местному совету в порядке ст.ст. 69 и 70 Гражданского Кодекса и ст. 3 положения об эжосе РСФСР (Собр. Узак. 1923 г., № 72, ст. 709); д) бесхозяйные строения, собственник коих неизвестен (ст. 68 Гр. Кодекса); е) поступающие в собственность государства, как неосновательное обогащение одной из сторон при недействительности сделки (30, 147, 402, 32, 33, 149, 150 ст.ст. Гражданского Кодекса).

Б. Частновладельческие строения по установлению факта бесхозяйственного их использования или неиспользования жилых помещений не по прямому назначению в порядке, установленном разъяснением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465, п. 5) и ст. II положения об управлении домами от 8 августа 1921 г. (С. У. 1921 г., № 60, ст. 421) и инструкции НК Внутренних Дел и НК Юстиции от 23 октября 1923 г.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров РСФСР А. Цюрупа.

Управделами В. Смольянинов.

Секретарь М. Гляссер.

Москва, Кремль, 12 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 17 января 1924 г.)

## **ИНСТРУКЦИЯ НКВД ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СОВЕТА НАРОДНЫХ КОМИССАРОВ РСФСР «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРЕДЕЛЬНОГО СРОКА ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ МЕСТНЫМИ ИСПОЛКОМАМИ СПИСКОВ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ».**

Сообщая постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР «Об установлении предельного срока для составления местными Исполкомами списков муниципализированных строений», Народный Комиссариат Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства предлагает вам:

1. Проверить, по каким городским поселениям вашей губернии не составлены еще и не препровождены на утверждение ГУКХ списки муниципализированных строений.

2. Принять в срочном порядке меры к составлению списков муниципализации по вышеуказанным городам, руководствуясь при составлении списков разъяснением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., п.п. 1—4 (С. У. 1923 г., № 44, ст. 465) и циркуляром Наркомвнудел и Наркомост от 25 августа 1923 г. за № 269 («Бюллетень НКВД» 1923 г., № 18).

В случае, если домовладения, не изъятые до сего времени, подлежат муниципализации в силу разъяснения Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. и циркуляра НКВД и НКЮ от 25 августа 1923 г., № 269, однако, муниципализация их является хозяйственно нецелесообразной, следует, включив упомянутые строения в список муниципализированных строений, одновременно представить о демунципализации их в порядке, установленном постановлением Совета Народных Комиссаров от 26 апреля 1923 г. и циркуляром НКВД 1924 г., № 18 («Бюл. НКВД» 1924 г., № 4).

3. При составлении списков муниципализированных строений указывать основания муниципализации в точном соответствии с постановлением Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., а именно наличие общего местного постановления о муниципализации строений или специального постановления о данном строении; фактическое изъятие строения; занятие его госучреждением вплоть до 22 мая 1922 г. Указываемые основания муниципализации должны быть подтверждены приложением соответствующих данных, как-то: местного исполнительного декрета, изданного до 22 мая 1922 г., выписок из постановлений Исполкома, имевших место до 22 мая 1922 г., данных о времени и нормах фактического изъятия строений; данных о занятии строения госучреждением, соответственно требованиям циркуляра НКВД и НКЮ от 25 августа 1923 г., № 269.

4. Дома, бесхозяйственно содержимые или используемые в отношении жилых помещений не по прямому назначению, включать в список муниципализированных лишь по признанию Народным Судом факта бесхозяйственного содержания, в порядке, установленном Инструкцией НКВД и НКЮ по применению п. 5 разъяснения Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. («Бюл. НКВД» 1923 г., № 27).

5. Списки муниципализированных строений должны получать предварительную санкцию Исполкома, после чего должны быть представлены на утверждение Главного Управления Коммунального Хозяйства.

6. Составление списков муниципализированных строений имеет быть закончено не позже 1 апреля 1924 года.

Народный Комиссариат Внутренних Дел предвещает, что списки муниципализации на основаниях, указанных в разъяснении Президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г., п.п. 1—4, в случае составления их после 1 апреля 1924 г.,

не будут рассматриваться и утверждаться Главным Управлением Коммунального Хозяйства, согласно постановлению Совета Народных Комиссаров от 12 января 1924 г.

7. Строения, переходящие в собственность государства и поступающие в ведение местных советов, согласно правил Гражданского Кодекса, указанных в разделе «А», ст. 3 постановления Совета Народных Комиссаров от 12 января 1924 г., равно как и раздела «Б» ст. 3 того же постановления, включаются в состав муниципализированного фонда без ограничения вышеуказанным сроком, в зависимости от времени поступления факта, являющегося основанием муниципализации. О строениях этой категории сообщается в Главное Управление Коммунального Хозяйства на предмет приобщения к списку муниципализированных строений, а по отношению к строениям бесхозяйственно содержимым—на утверждение.

О ходе работ по проведению в жизнь настоящей инструкции сообщить в Главное Управление Коммунального Хозяйства к 1 марта 1924 г.

Зам. Народного Комиссара Внутренних Дел **Хлопьянник.**

Нач. Глав. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **Земблуктер.**

Начальник Жилищного Отдела **Шейнис.**

2 февраля 1924 г., № 50.

(«Бюлл. НКВД» 1924 г., № 6).

## **ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СПИСКА ДАЧЕВЛАДЕНИЙ, ОСТАЮЩИХСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММУНАЛЬНЫХ ОТДЕЛОВ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В целях обеспечения Коммунальных Отделов фондом дачевладений, необходимым для удовлетворения потребности детских домов, санаторий, домов отдыха и т. п. учреждений, Совет Народных Комиссаров постановил:

1. В течение двухмесячного срока по опубликовании сего постановления Исполкомам надлежит установить точный список дачевладений, остающихся в распоряжении и эксплуатации Коммунальных Отделов. Списки эти сообщаются в Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, на предмет утверждения муниципализации дачевладений.

2. При установлении списков дачевладений, подлежащих муниципализации, Исполкомы определяют, в зависимости от местных условий, размер и число дачных строений в каждом владении, подлежащих муниципализации.

**Примечание 1-е.** Дачевладения, занятые детскими учреждениями, санаториями и другими учреждениями, возврату не подлежат за исключением случаев, указанных в примечании.

**Примечание 2-е.** Возврату бывшим собственникам не подлежат дачевладения, конфискованные в порядке декретов от 28 марта 1921 г. и 9 ноября 1920 года.

3. Коммунальным Отделам предоставляется право эксплуатации муниципализированных дач как путем непосредственного хозяйственного заведывания, так и путем сдачи в аренду.

4. Народному Комиссариату Внутренних Дел в недельный срок издать инструкцию по применению сего постановления.

Зам. Председателя Сов. Нар. Комиссаров **А. Цюрупа.**

За Управляющего Делами **В. Смольяников.**

Москва, Кремль, 24 мая 1922 г.

(С. У. 1922 г., № 34, ст. 411).

## ИНСТРУКЦИЯ НКВД ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СОВЕТА НАРОДНЫХ КОМИССАРОВ ОТ 24 МАЯ 1922 г. ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СПИСКА ДАЧЕВЛАДЕНИЙ, ОСТАЮЩИХСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММУНОТДЕЛОВ.

Во исполнение постановления Совета Народных Комиссаров от 24 мая 1922 г. Коммунальным Отделам, на территории коих имеются дачевладения, надлежит немедленно определять, какое количество дач должно остаться в эксплуатации и распоряжении Коммуноотделов, в целях образования фонда для нужд санаторий, школ, детских домов, детских колоний, домов отдыха, занятых военным ведомством, и т. д. При определении числа владений, необходимого для образования коммунального дачного фонда, надлежит соотносываться с действительными потребностями, а равно и возможностью хозяйственного содержания дач. При учете потребности в дачах Здравоотделов, Наробразов, Профсоюзам, военного ведомства и советских учреждений необходимо учесть лишь обоснованные заявки, совершенно не допуская огульной приписки к учреждениям целых дачных местностей, а равно предоставления учреждениям права сдачи дач взаем.

Установив требующийся размер коммунального дачного фонда, надлежит немедленно приступить к образованию его, закончив работы по составлению фонда в двухмесячный срок.

Коммунальный дачный фонд составляется из дачевладений следующих категорий:

а) Дачи, владельцы коих отсутствуют.

б) Барские дачи. Таковыми признаются дачи, обладающие одним из следующих признаков: оборудование удобствами (водопровод, ванна, электричество, отопление и т. п.); наличие специальных служебных построек (конюшни, гаражи и т. д.); наличие садов, парков, угодий и т. п., роскошная отделка помещений и т. п.

в) Дачевладения тех владельцев, кои в той же местности имеют по несколько дачевладений (под дачевладением следует понимать один земельный дачный участок со всеми находящимися на нем строениями). За владельцем оставляется одно дачевладение.

В случае недостаточности для целей образования коммунального дачного фонда дачевладений вышеуказанных трех категорий, в дачный фонд могут быть включены также и:

г) Дачи тех лиц, кои владеют одним лишь дачным участком, но с несколькими жилыми строениями. За владельцем оставляется, во всяком случае, одно жилое строение.

В целях определения коммунального дачного фонда, следует немедленно приступить к регистрации всех дачевладений, установив срок для такой регистрации не более месячного и требуя от дачевладельцев представления документов о праве владения дачами.

Определив размер потребности в коммунальном дачном фонде и наличие дач, могущих составить этот фонд, согласно указанных положений, Исполкомы сообщают списки дачевладений, подлежащих зачислению в коммунальный дачный фонд, в Наркомвнутдел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, на предмет утверждения муниципализации.

**Примечание.** Списки подлежащих муниципализации дач составляются по форме, при сем приложенной, в двух экземплярах. В случае, если дачи, не принадлежащие ни к одной из указанных в сей



инструкции категорий (лит. а, б, в и г), заняты санаториями, детскими домами и другими учреждениями, они, хотя и не включаются в состав коммунального дачного фонда, остаются в пользовании соответствующего учреждения до момента освобождения их (постановление СНК от 24 мая 1922 г., ст. 2, прим. 1).

Коммунальные Отделы, при сдаче дач в наем учреждениям и лицам, заключают с ними письменный договор. В договоре указывается срок найма, назначение, арендная плата, обязанность содержания дачи в исправности и охраны ее, производство ремонта, страхование от огня. В случае нарушения какого-либо из условий вопрос о расторжении договора и возмещении убытков подлежит судебному разбирательству. Арендная плата взимается с частных лиц, а равно с учреждений, содержимых по общегосударственному бюджету, наличными денежными знаками, а с учреждений, содержимых по местному бюджету, — оборотными перечислениями.

Замнаркомвнудел **Белобородов.**

Зав. Глав. Управл. Ком. Хоз. **Земблюхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Шейнис.**

9 июня 1922 г., № 186.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 22).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Одно лишь наличие на даче голландских или иного устройства печей, равно как и наличие наливного бака для воды, не дает основания для причисления дачи к категории барских. Лишь совокупность комфортабельных приспособлений и удобств делает дачевладение барским.

## ЦИРКУЛЯРЫ НАРКОМУСТА и НАРКОМВНУДЕЛА О ПОРЯДКЕ РАЗРЕШЕНИЯ ДЕЛ О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ и ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ ДОМОВ.

В виду вмешательства народных судов в вопросы муниципализации и демунципализации строений, Наркомвнудел, по ГУКХ, обратится в Народный Комиссариат Юстиции с просьбой дать народным судам разъяснение о том, что дела вышеуказанной категории не подлежат компетенции народных судов. Настоящим сообщается циркуляр НКЮ за № 120, изданный в разъяснение вопроса.

Замнаркомвнудел **А. Белобородов.**

Зав. ГУКХ, Член Коллегии НКВД **М. Земблюхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

17 ноября 1922 г., № 348.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 42—43).

## О РАЗРЕШЕНИИ ДЕЛ О МУНИЦИПАЛИЗАЦИИ и ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ В АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ.

**Президиумам Совнарсуdiv к руководству народным судам.**

Неоднократные сообщения с мест устанавливают, что народные суды принимают к своему производству дела о муниципализации строений и вы-

носят по этим делам решения. Согласно постановления Совнаркома от 8 августа и 28 декабря 1924 г., вопросы муниципализации и демунципализации решаются в порядке беспорядного распоряжения административных органов, а потому рассмотрение такого рода дел не подлежит компетенции народных судов.

Народный Комиссар Юстиции **Курский.**

Член Коллегии НКЮ, Зав. I Отделом **Я. Бранденбургский.**

1 ноября 1922 года, № 120.

(«Еженедельн. Советской Юстиции» 1922 г., № 43).

## Демунципализация.

(Обзор узаконений).

### Определение.

1. Демунципализацией строения называется возвращение строения в собственность бывшему владельцу, произведенное государственными органами в установленном законоположениями порядке.

### Условия и пределы демунципализации.

2. Производство демунципализации строений не является обязательным для местных советов. Согласно постановлению СНК от 28 декабря 1921 г. демунципализация строений может быть допущена в зависимости от соображений хозяйственной целесообразности.

3. Согласно постановлению СНК от 28 декабря 1921 г. не могут быть демунципализированы строения, занятые государственными и коммунальными учреждениями и общежитиями рабочих. Не могут быть также демунципализированы жилые дома в том случае, если коллективы жильцов их выражают желание взять дом в аренду. Площадь демунципализируемых строений не должна превышать 25 кв. саж. жилой площади, не считая площади коридоров, кухни, уборной и т. п. помещений. Для Москвы и Ленинграда допускается демунципализация строений с пятью квартирами.

4. Главное Управление Коммунального Хозяйства и Народный Комиссариат Рабоче-Крестьянской Инспекции предлагают Коммунальным Отделам и Исполкомам не производить демунципализации строений, заключающих торговые помещения. В случае, если торговые или складочные помещения в домовладении расположены отдельно от жилого строения и могут быть выделены в самостоятельное владение, жилое строение может быть демунципализировано. (Циркуляр НКВД от 11 января 1924 г. № 18).

5. Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства разъясняет, что при демунципализации следует исходить из хозяйственной целесообразности бюджетных возможностей Комхоза и наилучшего достижения сохранности и восстановления строений. Не должны быть демунципализированы строения, которые представляется возможным сдать в аренду.

**О порядке демунципализации строений.**

6. Коммунальные или соответствующие им органы представляют Исполкому список домов, предназначенных к демунципализации. Исполком назначает Комиссию для рассмотрения списка демунципализированных домов в составе представителей от Коммунодела и Профсовета (а до реорганизации РКИ—и представителей РКИ).

7. До опубликования постановления СНК «Об изменении порядка демунципализации домов» (опубликован в «Бюллет. НКВД» за 1924 г. № 4) списки демунципализированных домов должны были представляться на утверждение в Главное Управление Коммунального Хозяйства. Без указанного утверждения демунципализация не может считаться действительной для домов демунципализированных до издания упомянутого постановления.

8. Постановлением СНК «Об изменении порядка демунципализации домов» окончательное утверждение демунципализации возлагается на губернские Комиссии по демунципализации строений. По жалобам заинтересованных лиц и учреждений вопросы о демунципализации могут быть пересмотрены Губисполкомом.

9. На Народный Комиссариат Внутренних Дел возлагается предварительное общее руководство и контроль за деятельностью Губернских Комиссий по демунципализации владений.

**О сроке для завершения демунципализации.**

10. Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства предложил Губкоммуноделам закончить демунципализацию строений к 1 апреля 1924 г. с тем, чтобы к началу строительного сезона 1924 года права на домовладения Исполкомов и частных лиц были в точности установлены.

Срок демунципализации к 1 апреля 1924 года следует рассматривать лишь как директиву ГУКХ местам в плановой работе по демунципализации строений. Отдельные же случаи демунципализации домов могут иметь место, по соображению хозяйственной целесообразности, и после указанного срока.

**О ПЕРЕСМОТРЕ СПИСКОВ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМОВ.**

**Постановление Совета Народных Комиссаров.**

Совет Народных Комиссаров постановил:

1) Обязать Коммунальные Отделы обратить особое внимание на хозяйственную сторону управления муниципализированными домами в интересах их сохранности и благоустройства.

2. Обязать Коммунальные Отделы в двухмесячный срок пересмотреть списки муниципализированных домов и представить в Народный Комиссариат Внутренних Дел на утверждение списки тех домов, которые, в виду незначительных размеров домов или непригодности их для коммунальных и общегосударственных нужд, могут быть переданы Коммунальными Отделами коллективам и отдельным лицам; установить, какие именно муниципализированные дома целесообразно оставить в ведении Коммунального Отдела,

исходя из учета коммунальных и государственных потребностей (больницы, школы, учреждения, дома-коммуны и пр.), а равно, учитывая действительные возможности Коммунального Отдела, осуществить хозяйственное попечение о домах.

3. Исполкомам предоставляется право сдавать в долгосрочное пользование коллективам жильцов те муниципализированные дома, которые непосредственно не использованы местными Коммунальными Отделами.

4. Народному Комиссариату Внутренних Дел в двухнедельный срок разработать инструкцию по применению настоящего постановления.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин)**.

За Управляющего Делами Совета Нар. Комиссаров **В. Смольянинов**.

Секретарь **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 8 августа 1921 г.

(С. У. 1921 г., № 60, ст. 409).

## **ОБ УСЛОВИЯХ ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ ДОМОВ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В развитие постановления от 8 августа 1921 года о пересмотре списков муниципализированных домов Совет Народных Комиссаров постановил:

Разъяснить Исполкомам, что возврат домов бывшим владельцам может быть допущен лишь при следующих условиях:

1. Коммунальные Отделы составляют списки домов, не занятых государственными и коммунальными учреждениями, общежитиями рабочих, а равно коллективами жильцов, выразивших желание взять дом в свое хозяйственное управление, размером в одну—две квартиры, с общей полезной площадью до 25 кв. саж. (за исключением барских особняков) в провинции и до пяти квартир в Москве и Петрограде.

Списки домов указанной категории рассматриваются комиссией из трех членов, в составе представителей: Рабоче-Крестьянской Инспекции, Профсовета и Коммунального Отдела, под председательством последнего. Комиссия дает свое заключение по каждому дому в отдельности о целесообразности изъятия дома из числа муниципализированных и возврата его в собственность бывшему владельцу.

2. Списки домов указанной категории, предназначенных к демунICIPализации, а равно материал обследования по спорным вопросам направляются НК Внутренних Дел, по Главному Коммунальному Управлению, на предмет утверждения демунICIPализации.

3. Дома указанной выше категории могут быть возвращены бывшим владельцам лишь под условием производства в кратчайший срок полного ремонта дома.

4. При возврате домов бывшим владельцам 10-проц. полезной площади (за исключением домов с числом комнат менее восьми) поступают в распоряжение жилищных органов.

За Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа**.

Управляющий Делами Совета Народных Комиссаров **Н. Горбунов**.

Секретарь **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 28 декабря 1921 г.

(«Бюлл. НКВД» за 1922 г., № 3—4).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. См. «Обзор узаконений» в начале раздела.

2. К ст.ст. 1 и 2. Порядок рассмотрения и утверждения демунципализации строений изменен (см. «Обзор узаконений» и указанные в нем постановления).

3. К ст. 3. В случае, если владелец не произвел в установленный срок ремонта дома, Коммунальный Отдел предъявляет иск о признании факта непроизводства ремонта, после чего дом возвращается в состав муниципализированных строений.

### ЦИРКУЛЯР ГУКХ О ПРЕДЕЛАХ ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ.

По поступающим в Главное Управление Коммунального Хозяйства сведениям, некоторые Коммуноотделы, при пересмотре списков муниципализированных домов, оставляют в качестве муниципализированных лишь те дома, кои необходимы для размещения учреждений, остальные же, занятые частными лицами, демунципализируются и возвращаются бывшим владельцам. Мотивом обычно является то обстоятельство, что дома эти требуют ремонта, непосильного для средств Коммунального Хозяйства.

ГУКХ обращает особое внимание Коммуноотделов на неправильность такой политики Коммунального Хозяйства. Дома, требующие хотя бы и капитального ремонта, представляют собой значительную ценность, и отказываться от них значило бы уменьшить достояние Коммунального Хозяйства и совершенно упустить предстоящие в будущем выгоды муниципального домового хозяйства как финансовые, так и в социальном отношении, в смысле удовлетворения жилищных нужд трудящихся.

Исходя из указанных соображений, ни в коем случае не следует демунципализировать дома лишь на том основании, что они требуют значительного ремонта, не могущего быть произведенным средствами Коммунального Хозяйства. Такие дома необходимо сдавать в аренду (хотя бы на самых льготных для арендатора условиях — длительный срок, уменьшенная арендная плата или полный отказ от нее и т. п.) с тем, чтобы арендатор восстановил дом и содержал его в полной исправности. Таким образом, по истечении арендного срока Коммунальное Хозяйство получит в свое распоряжение ценное имущество.

Точно так же недопустимо демунципализировать дома, в коих находятся торговые помещения, эксплуатация которых представляет для Коммуноотделов важный источник дохода.

Обращая внимание Коммуноотделов на необходимость соблюдения осторожного и обдуманного отношения к вопросам демунципализации домов и соответствия нормам демунципализации, указанным в декрете от 28 декабря 1921 г., Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства считает нужным, вместе с тем, указать, что при пересмотре списка муниципализированных домов не должна иметь места новая муниципализация домов, до сего времени находящихся в частном владении. Такая вновь производимая муниципализация идет вразрез с новой жилищной политикой, колебля доверие владельцев к устойчивости их прав и заинтересованность их в сохранении и восстановлении домов.

ГУКХ предлагает Коммунальным Отделам при пересмотре списков

муниципализированных домов руководствоваться указанными в сем циркуляре положениями, в дополнение к декрету от 28 декабря 1921 года и инструкции ГУКХ от 5 января 1922 г., № 12.

Зав. Глав. Упр. Ком. Хоз. Земблукхтер.

Зав. Жилищным Отделом Шейнис.

2 июня 1922 г., № 180.

(«Бюлл. НКВД» от 28 июня 1922 г., № 22).

## **ЦИРКУЛЯР НКРКИ И НКВД О НЕДОПУСТИМОСТИ ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОГО ХАРАКТЕРА.**

В виду того, что на практике при демунципализации домов в демунципализируемую в данном владении массу относят и все находящиеся на площади этого владения другие строения, служащие торговым и промышленным целям,—настоящим разъясняется, что при демунципализации домов вместе с домом подлежат демунципализации лишь строения, составляющие его необходимую принадлежность, т. е. обслуживающие исключительно хозяйственные и жилищные нужды населения данного дома; демунципализация строений торгового-промышленного характера не допускается.

Замест. Народного Комиссара РКИ **В. Аванесов.**

Замест. Народного Комиссара Внутренних Дел **А. Белобородов.**

Начальник Общего Управления НКРКИ **Е. Атаков.**

9 мая 1923 г., № 68.

## **ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПОРЯДКА ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ ДОМОВ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

Во изменение пункта 3-го Постановления Совета Народных Комиссаров от 28 декабря 1921 года о порядке демунципализации владений, в целях ускорения разрешения этих вопросов, Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Возложить на Народный Комиссариат Внутренних Дел предварительное общее руководство и контроль за деятельностью Губернских Исполнительных Ком. и Губернских Комиссий по демунципализации владений.

2. Считать решения Губернских Комиссий по демунципализации владений окончательными и подлежащими лишь пересмотру в Губернских Исполнительных Комитетах по жалобам заинтересованных лиц и учреждений.

Зам. Председателя СНК **А. Цюрупа.**

Управляющий Делами СНК **Н. Горбунов.**

Секретарь СНК **Л. Фотигова.**

Москва, Кремль, 26 апреля 1923 г.

(«Бюлл. НКВД» 1924 г., № 4).

## **ЦИРКУЛЯР НКВД ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПОРЯДКА ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИИ ДОМОВ.**

Сообщая постановление Совета Народных Комиссаров от 26 апреля 1923 г. об изменении порядка демунципализации домов, подтвержденное

Президиумом ВЦИК 14 ноября 1923 г., Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, предлагает принять к руководству:

В тех городских поселениях, где демунципализация домовладений еще не проведена, и где Коммунальный Отдел считал демунципализацию целесообразной, он представляет Исполкому список домов, предназначенных к демунципализации, с указанием размера домов и характера их использования.

Исполнительный Комитет назначает Комиссию для рассмотрения списков домов, представленных Коммунальным Отделом к демунципализации. Комиссия назначается в составе представителей от Коммунального Отдела и Профсовета—по одному, под председательством члена Исполнительного Ком.

Постановления комиссий по демунципализации в уездных городах сообщаются на утверждение в губернскую комиссию по демунципализации владений. Постановления губернской комиссии считаются окончательными и лишь в случае жалоб заинтересованных лиц и учреждений подлежат пересмотру Губисполкомом.

При демунципализации следует исходить из хозяйственной целесообразности: бюджетных возможностей Комхоза и наилучшего достижения сохранности и восстановления строений. Не должны быть демунципализованы строения, которые находятся в эксплуатации органов Совета или которые возможно сдать в аренду. Точно так же не следует демунципализировать строений, заключающих значительные торговые помещения, могущие служить источником дохода для местного бюджета. В случае, если торговые или складочные помещения в домовладении расположены отдельно от жилого строения и могут быть выделены в самостоятельное владение, демунципализация жилого строения допускается.

Демунципализация строения производится под условием производства б. собственником ремонта в течение годового срока. При невыполнении указанного условия дом возвращается в распоряжение Исполкома, по установлении судебными органами факта невыполнения ремонта.

Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, предлагает закончить демунципализацию строений не позже 1 апреля 1924 г., с тем, чтобы к началу строительного сезона в полной мере определились права на домовладения как Исполкомов, так и частных лиц.

Списки по демунципализации подлежат сообщению для сведения в ГУКХ не позже 1 апреля 1924 г.

Зам. Народного Комиссара Внутренних Дел **Хлопьянкин.**

Начальник Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **Земблуктер.**

Начальник Жилищного Отдела **Шейнис.**

11 января 1924 г., № 18.

(«Бюл. НКВД» 1924 г., № 4).

### РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

О сроке завершения демунципализации см. также «Обзор узаконений» в начале раздела.

**Список домовладений, намеченных к демунципализации.**

Составлен на основании Постановления Совета Народных Комиссаров от 28-го декабря 1921 г. и Инструкции Главного Управления Коммунального Хозяйства НКВД от 5-го января 1922 г. за № 12.

| 1              | 2  | 3      | 4       | 5                        | 6        | 7       | 8                                     | 9  | 10   | 11   | 12  | 13  | 14  | 15          |
|----------------|--|--------|---------|--------------------------|----------|---------|---------------------------------------|--|--|--|---|---|---|-------------|
| №№ по порядку. | Фамилия, имя и отчество<br>б. владельца и род занятия. | Улица. | № дома. | Литер строения по плану. | Квартир. | Комнат. | Общая жилая площадь<br>в кв. саженях. | Категория домовладения: бар-<br>ский особняк, жилые квартиры,<br>гостиница и т. п. | Кем и подо что занят дом в на-<br>стоящее время: под общежитие<br>рабочих, учреждение и какое<br>именно. | Имеется ли при домовладении<br>торговое или складочное поме-<br>щение. | Предлагалось ли домовладение<br>в аренду учреждениям, коллек-<br>тиву жильцов или частным<br>лицам. | Степень сохранности домовла-<br>дения, в каком нуждается ре-<br>монте: капитальном, среднем<br>или текущем. | Обязывается ли домовладелец<br>произвести в годичный срок<br>ремонт дома. | ПРИМЕЧАНИЕ. |
|                |  |        |         |                          |          |         |                                       |  |  |  |   |   |   |             |

Председатель Комиссии, представитель от Комхоза

Члены

Представитель от Рабкрпа

Профсовета

## **О ВОЗВРАТЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ НАЦИОНАЛИЗИРОВАННЫХ И МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В развитие постановления Совета Народных Комиссаров от 26 октября 1921 г. о привлечении потребкооперации госорганами к заготовительным и товарообменным операциям, в целях содействия потребкооперации в ее хозяйственной работе, Совет Народных Комиссаров постановляет:

1. Возвратить потребительским кооперативным организациям национализированные и муниципализированные у них строения и складочные помещения.

**Примечание.** Строения и склады, ныне находящиеся в ведении кооперативных организаций и учреждений, подлежат передаче потребкооперации немедленно. Порядок возврата остальных строений и складочных помещений должен быть указан в инструкции, предусмотренной п. 3 настоящего постановления, с тем, что разрешение вопроса о возврате на местах производится по соглашению между органами Центросоюза и соответствующим Экономическим Комиссариатом.

2. Впредь не допускать национализации или муниципализации строений и складочных помещений, принадлежащих потребкооперации.

3. Поручить Народному Комиссариату Внутренних Дел в недельный срок выработать совместно с Центросоюзом инструкцию о порядке возврата потребкооперации строений и складочных помещений.

Зампредседателя СНК Л. Каменев.

Секретарь Л. Фотиева.

Москва, Кремль, 17 октября 1922 г.

(«С. У.» 1922 г., № 65, ст. 847).

## **О ПОРЯДКЕ ВОЗВРАТА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ НАЦИОНАЛИЗИРОВАННЫХ И МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ И СКЛАДОВ.**

### **Инструкция Народного Комиссариата Внутренних Дел и Центросоюза.**

1. Национализированные и муниципализированные у потребительских кооперативных организаций (ЕПО, Губсоюзы и Центросоюз) строения и склады, находившиеся в распоряжении этих организаций ко времени опубликования декрета СНК от 17 октября 1922 года «О возврате потребительским кооперативным организациям национализированных и муниципализированных строений и складов» или оказавшиеся незаявленными к этому сроку, возвращаются этим организациям немедленно, а все договоры на возвращаемые строения и склады аннулируются одновременно с возвратом имущества, при чем расчет между сторонами по договору производится на день передачи помещения потребкооперации, если договор заключен не с потребительской кооперативной организацией, и на день издания декрета от 17 октября 1922 года, если он заключен с этой последней.

2. Возврат строений и складов, не находящихся в распоряжении потребительских кооперативных организаций, у коих они были национализированы или муниципализированы, производится в порядке соглашения между соответ-

ствующей потребительской кооперативной организацией и Обл- или Губэконо в порядке нижеследующих статей.

3. Потребительская кооперативная организация, желающая получить обратно национализированные или муниципализированные у нее строения или склады, обращается в Обл- или Губэконо с соответствующим о том заявлением.

4. В течение двухнедельного срока со дня подачи заявления должен быть выработан в Обл- или Губэконо, при участии представителей от ходатайствующей потребительской кооперативной организации и соответствующего Коммунального Отдела, план освобождения занятых помещений и перевода учреждений или организаций, занимающих подлежащие возврату строения и склады, в другое место и определен срок этого перевода—не более двух месяцев со дня постановления об этом.

**Примечание.** Если по местным условиям возврат таких помещений в указанный срок окажется невозможным, то по соглашению между Обл- или Губэконом и потребительской кооперативной организацией он удлиняется или же к потребительской кооперативной организации переходят все права Коммунизма по арендному договору на эти подлежащие возврату помещения. По истечении срока аренды эти помещения немедленно возвращаются потребительской кооперативной организации.

5. Обл- или Губэконо осуществляет выработанный в предыдущем пункте план через соответствующие местные органы.

6. Расходы, связанные с переходом учреждений или организаций в новые помещения, относятся на счет этих учреждений или организаций, если помещения освобождаются по истечении арендного срока, и на счет потребительской кооперативной организации, если они освобождаются до истечения арендного срока.

7. Если между Обл- или Губэконом и потребительской кооперативной организацией не будет достигнуто соглашение, то вопрос переносится в центр, где разрешается в составе представителей по одному от НКВД и Центросоюза и представителя по назначению СТО.

8. Если в случаях, предусмотренных примечанием к § 4, арендных договоров не окажется, то организация, учреждения и частные лица, занимающие помещения, подлежащие возврату, обязаны заключить их с соответствующей потребительской кооперативной организацией на общих основаниях, а при отказе обязаны немедленно освободить занимаемые помещения.

9. О возврате потребительской кооперативной организации строений и складов составляется надлежащий акт в двух экземплярах, если возвращаемые имущества были свободны или находились в распоряжении кооперативной организации, и в трех экземплярах, если они были заняты не потребительской кооперативной организацией; один экземпляр выдается кооперативной организации, второй—Отделу Коммунального Хозяйства, третий—организации, освобождающей возвращаемые строения и склады. В актах должны быть подробно перечислены все возвращаемые имущества с описанием их состояния.

Замнаркомвнудел **А. Белобородов.**

Председатель Правления Центросоюза **Хинчук.**

13 ноября 1922 г., № 347.

(«Бюл. НКВД» 1922 г., № 42—43).

# Эксплоатация муниципализированных строений.

(Обзор узаконений).

## Виды эксплуатации.

Коммунальные Хозяйства могут эксплуатировать муниципализированные строения путем непосредственного заведывания домами или же путем сдачи домов в аренду.

## Кто может быть арендатором.

1. Арендаторами муниципализированных строений могут быть как юридические, так и физические лица. Инструкция НКВД от 5 января 1922 г. устанавливает, что дома необитаемые, требующие восстановления, следует сдавать в аренду преимущественно заводоуправлениям, профсоюзам, кооперативам, учреждениям для заселения своими рабочими и служащими.

2. Заселенные дома должны сдаваться преимущественно коллективам жильцов при условии преобладания трудящихся.

## Сроки аренды.

Срок аренды не может превышать 12 лет (Гр. Код., ст. 154). Срок аренды для домов, требующих восстановления, при разрушении свыше 30 проц. устанавливается согласно декрету о праве застройки от 6 октября 1922 г. В этой части 12-летний срок, устанавливаемый Инструкцией НКВД от 5 января 1922 г. (п. 7), утратил значение.

## Обязательства по аренде.

1. Арендатор строения обязан содержать его в полной исправности, производить капитальный и текущий ремонт, уплачивать налоги по строению, страховать строение в полной сумме оценки (Гр. Код., ст. 159, примеч. 161, 163, 164, 174).

2. Договором обязанность производства ремонта и уплаты налогов по строению может быть снята с арендатора (Гр. Код. вышеуказ. статьи). Однако, циркуляры НКВД и НКРКИ (см. ниже) требуют, чтобы Коммуноотделы при заключении договоров аренды возлагали на арендаторов обязанность ремонта, точно устанавливали размеры его и следили за выполнением обязательств.

3. Арендная плата за строение может взиматься: а) отчислением в коммунальный фонд жилой площади, б) деньгами.

4. Инструкция НКВД от 5 января 1922 г. устанавливает отчисление в коммунальный фонд не свыше 10 проц. жилой площади. Площадь, сдаваемая в коммунальный фонд, не должна быть по качеству ниже среднего для данного дома уровня, должна быть сдана в полной исправности и содержаться за счет домоуправления. Квартирная плата за пользование площадью коммунального фонда поступает в распоряжение домоуправления. Нет основания обращать квартирную плату за помещения 10 проц. фонда в распоряжение органов Коммунального Хозяйства, так как размер этой платы по отношению к правильно исчисляемой арендной плате совершенно случаен.

5. Размер арендной платы (в денежном ее выражении) устанавливается договором. Правильное построение арендной платы требует, с хозяйственной точки зрения, включения в нее следующих элементов: амортизация строения, земельная рента, проценты на затраченный строительный капитал. Поскольку, однако, муниципализированное имущество должно обслуживать трудовое население, должны быть приняты во внимание и социальные моменты.

Согласно циркуляру НКВД от 14 февраля 1924 г. за № 65, арендная плата за строение должна устанавливаться в соответствии с характером пользования и социальным составом жильцов. Исключительно жилые строения, занятые трудовым населением, должны освобождаться от взимания процентов на затраченный строительный капитал.

Строения, занятые для жилья рабочими организациями, следует освобождать от дополнительной земельной ренты, идущей в доход местных средств.

Наиболее постоянной частью арендной платы должна быть амортизация строения. Амортизационные платежи должны быть установлены в таких размерах, чтобы, накапливаясь вместе со сложными процентами, составили к концу предполагаемого срока службы строения стоимость его к моменту сдачи в аренду.

6. Договор аренды, в коем не устанавливается ни арендная плата, ни сдача в коммунальный фонд жилой площади, ни обязательств ремонта, не может рассматриваться, как договор аренды и подлежит расторжению по суду, в виду нарушения интересов государства. (Циркуляр НКЮ от 22 октября 1923 г. № 224).

**Торговые помещения.** По действующим правилам, имеющиеся в арендных домах торговые помещения находятся в непосредственной эксплуатации Коммунальных Хозяйств. Арендаторы домов имеют право на взимание с лиц, арендующих у Коммуноотдела торговые помещения, известной добавочной суммы, размер коей устанавливается Коммуноотделом.

По проекту предполагается предоставлять домоуправлениям преимущественное право на аренду торговых помещений по твердому тарифу, с правом субаренды по соглашению.

**Расторжение договора аренды.** Договор аренды на муниципализированные строения может быть расторгнут лишь в судебном порядке в случае нарушения арендатором условий договора или же когда договор заключен с явным ущербом для государства (см. циркуляр НКЮ от 22 октября 1923 г.).

Основанием для расторжения в судебном порядке договора аренды на муниципализированное строение может явиться также сдача под жилье специального помещения, имеющего нежилое назначение и закреплённого постановлением центральной или местной власти для использования по назначению (помещения школьные, банковские, воинские казармы и т. п.).

## О ПЕРЕСМОТРЕ СПИСКОВ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМОВ И СДАЧЕ ДОМОВ В АРЕНДУ.

Инструкция НКВД Коммунальным Отделам по применению постановлений Совета Народных Комиссаров от 8-го августа и 28-го декабря 1921 г.

1. Постановления Совета Народных Комиссаров от 8-го августа и 28-го декабря 1921 г. предоставляют Коммунальным Отделам возможность разгрузить себя от попечения о домах, непригодных для коммунальных и общегосударственных нужд, устанавливая вместе с тем необходимость поставить на твердую почву организацию коммунального жилищного фонда для удовлетворения наиболее острых жилищных нужд, коммунальных и общегосударственных.

2. В целях правильного и целесообразного осуществления постановления Совета Народных Комиссаров, Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, предлагает Коммунальным Отделам, предварительно до составления списков муниципализированных домов, по указанным в постановлении от 8 августа 1921 г. категориям произвести в сомнительных случаях фактическое обследование муниципализированных домов для твердого установления следующих данных: а) размер владения (указать число квартир и общую полезную площадь); б) степень сохранности дома (указать—требуется ли капитальный ремонт); кем или под что занят дом в настоящее время (под общежитие рабочих или учреждение, и какое именно).

3. Одновременно с обследованием дома надлежит выяснить:

а) возможности Коммунального Отдела в смысле хозяйственного управления и содержания домов, учитывая реальные (действительные) возможности в получении материалов для ремонта от снабжающих органов, так и путем самозаготовок или приобретения по вольным ценам, равно как возможность привлечения рабочей силы;

б) потребности Коммунального Отдела в жилищном фонде для удовлетворения наиболее острых жилищных нужд, как-то: размещение приехавших рабочих, трудчастей, приезжающих по командировкам, слушателей рабочих факультетов, местных рабочих и служащих, живущих в антисанитарных условиях, а также для государственных учреждений, не располагающих собственным хозяйственным аппаратом.

4. По выяснении всех вышеуказанных данных Коммунальным Отделом надлежит составить списки следующих категорий:

а) муниципализированные дома, оставленные в хозяйственном управлении Коммунального Отдела;

б) муниципализированные дома, сданные в аренду, и

в) дома, подлежащие демунICIPализации.

5. Надлежит оставить в хозяйственном управлении Коммунального Отдела определенное количество муниципализированных домов, сообразуясь со значением каждого дома для удовлетворения коммунальных и государственных жилищных нужд, так и считаясь с возможностью хозяйственного владения этими домами со стороны Коммунального Отдела.

6. Муниципализированные дома, которые в настоящий момент не могут быть непосредственно управляемы и эксплуатируемы Коммунальными Отделами, но которые ввиду их размеров следует оставить муниципализированными, це-

лесообразно сдать в аренду коллективам жильцов, организациям, учреждениям и отдельным лицам.

При сдаче домов в аренду следует руководствоваться следующими положениями.

7. Дома, недоконченные постройкой, а равно необитаемые, разрушенные и полуразрушенные, сдавать в аренду преимущественно заводоуправлениям, профсоюзам, кооперативам, учреждениям, в целях восстановления этих домов и организации в них общежитий для рабочих и служащих заводов и фабрик, членов организаций, сотрудников учреждений. Дома этой категории сдаются в аренду на срок до 12 лет, в зависимости от степени потребного ремонта и характера учреждения.

8. Дома, занимаемые советскими учреждениями, партийными и профессиональными организациями, закрепляются за ними по арендным договорам, заключаемым Коммунальными Отделами с означенными учреждениями и организациями на срок до 5 лет.

9. Дома, заселенные гражданами, сдавать в аренду преимущественно коллективам жильцов на срок от 3 до 12 лет, в зависимости от степени потребного ремонта.

10. Во всех случаях аренды на арендатора возлагается обязанность полного ремонта дома и содержания его в полной исправности, под общим контролем Жилищного Отдела.

11. Арендная плата, в зависимости от местных условий, взимается Коммуноотделами денежными знаками или натуральным обложением. Денежная плата устанавливается не менее 10 проц. общей суммы квартирной платы по дому.

Натуральное обложение выражается в передаче Жилищному Отделу 10 проц. жилой площади. Если в момент сдачи дома в аренду в нем отсутствует свободная площадь, допускается передача Жилищному Отделу указанной нормы площади постепенно, по мере ее освобождения.

12. Учреждениям, организациям, коллективам жильцов и отдельным лицам, взявшим дом в аренду, предоставляется беспрепятственное пользование жилищами и сдача их в наем с соблюдением норм площади, установленных Наркомздравом (16 кв. арш. на чел.), и с обязательной регистрацией актов сдачи в Жилищном подотделе. Принудительному выселению из арендованного дома организации, коллективы жильцов и отдельные члены их могут быть подвергнуты по постановлению народного суда, в случае неплатежа в течение 3-х месяцев установленной квартирной платы или хищнического отношения к жилью, ведущего к его разрушению, или иного нарушения договора.

13. Квартирная плата вносится жильцами арендуемого дома домоуправлению и остается в распоряжении домоуправления на расходы по содержанию и управлению домом.

14. Торговые помещения и склады, находящиеся в домах, сданных в аренду, остаются за Коммунальными Отделами. Арендаторы имеют право, сверх взимаемой Коммунальным Отделом арендной платы за означенные торговые помещения, взыскивать в свою пользу известную добавочную сумму с лиц, арендующих у Коммуноотдела эти помещения в размере, определяемом Коммуноотделом, соответственно площади помещения.

15. Договоры аренды заключаются Коммуноотделом в письменной форме с администрацией учреждения, правлением кооператива, профсоюза или иной организацией, с уполномоченными коллектива жильцов, а равно с отдельными

лицами. В арендном договоре устанавливается состояние владения в момент составления договора, характер, размер и срок выполнения необходимого ремонта.

16. В случае нарушения договора одной из сторон, вопрос о признании договора недействительным и о возмещении убытков разрешается народным судом.

17. Дома незначительных размеров, непригодные для коммунальных и общегосударственных нужд, могут быть демунципализованы и возвращены бывшим владельцам при соблюдении нижеследующих условий, согласно постановлению Совета Народных Комиссаров от 28 декабря 1921 г.

18. Коммунальные Отделы составляют списки домов, не занятых государственными и коммунальными учреждениями, общежитиями рабочих, а равно коллективами жильцов, выразивших желание взять дом в свое хозяйственное управление, размером не более в одну—две квартиры, с общей полезной площадью до 25 кв. саж. (за исключением барских особняков) в провинции и до пяти квартир в Москве и Ленинграде.

19. Списки домов указанной категории рассматриваются комиссией из 3-х членов в составе: представителей Раб.-Кр. Инспекции, Профсовета и Коммунального Отдела, под председательством последнего. Комиссия дает свое заключение по каждому дому в отдельности о целесообразности изъятия дома из числа муниципализированных и возврата его в собственность бывшему владельцу.

20. Списки домов указанной категории, предназначенных к демунципализации, а равно материал обследования по спорным вопросам направляются вместе с протоколом комиссии в Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства на предмет утверждения демунципализации.

21. Дома указанной выше категории могут быть возвращены бывшим владельцам лишь под условием производства в годичный срок полного ремонта дома, о чем Коммунальным Отделом берется подписка у владельца дома.

При передаче дома владельцу составляется акт о состоянии дома. По истечении годового срока, в случае непроизводства ремонта и обнаруженного ухудшения в состоянии дома, дом может быть передан постановлением Исполкома в долгосрочное пользование другому лицу; владелец же дома привлекается к ответственности за разрушение дома.

22. При возврате домов бывшим владельцам 10 проц. полезной площади (за исключением домов с числом комнат менее восьми) поступают в распоряжение жилищных органов.

Замнаркомвнудел **А. Белобородов.**

Зав. Главн. Упр. Комм. Хоз. **Пискарев.**

Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

(«Бюллетень НКВД» 1922 г., № 3—4).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. См. «Обзор узаконений»: «Эксплоатация муниципализированных строений».

2. К ст. 7. С изданием декрета о распространении права застройки на дома, требующие достройки или восстановления (С. Уз.

1922 г. № 65, ст. 837), сроки, указанные в статье, заменяются сроками, установленными правом застройки.

3. К ст. 12. В части, касающейся неплатежа квартирной платы, следует руководствоваться постановлением ВЦИК и СНК «Об изменении ст. 171 Гр. Код.» от 9 января 1924 г. (см. раздел «Оплата жилых и нежилых помещений»).

## **ЦИРКУЛЯР НКВД О НЕДОПУСТИМОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМОВ.**

В Главном Управлении Коммунального Хозяйства имеются сведения о том, что в некоторых городах Коммуноотделами намечены к продаже муниципализированные дома. Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД категорически разъясняет, что муниципализированное недвижимое имущество ни в коем случае не может быть отчуждено. Если муниципализированные здания не могут быть непосредственно эксплуатируемы Коммуноотделом, они должны сдаваться в аренду, при чем, в зависимости от степени потребного ремонта, условия аренды могут быть допущены наиболее льготные.

То обстоятельство, что Коммунальный Отдел нуждается в средствах, не дает ему права и основания распродавать муниципализированные дома, так как это означало бы из-за временных денежных затруднений стать на скользкий путь ликвидации основы коммунального хозяйства, — недвижимого коммунального имущества.

Настаивая на недопустимости указанного в настоящем циркуляре явления, Главное Управление Коммунального Хозяйства предлагает Губкоммуноотделам предварить Коммуноотделы о незаконности отчуждения муниципализированных домов. В случае совершения подобных сделок, должно сообщать о них в Главное Управление Коммунального Хозяйства для привлечения к ответственности должностных лиц, виновных в допущении и совершении сделок.

Замнаркомвнудел **Поляков.**

Замзавглавупркомхоз НКВД **Грохотов.**

Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

14 августа 1922 г., № 269.

(«Бюллетень НКВД» от 13 сентября 1922 г., № 34).

## **РАЗ'ЯСНЕНИЯ.**

1. Право государственных (в том числе коммунальных) органов распоряжаться находящимся в их ведении имуществом ограничено (Гр. Код., ст. 58). Ст. 22 Гр. Код. устанавливает, что национализированные и муниципализированные строения являются изъятыми из частного оборота и не могут быть отчуждаемы и закладываемы теми органами, в ведении коих они состоят.

2. Может иметь место отчуждение на слом разрушенного здания, непригодного для использования или восстановления, примеч. к ст. 22 Гр. Кодекса.

## **ЦИРКУЛЯР НКРКИ И НКВД О ВЫПОЛНЕНИИ АРЕНДАТОРАМИ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОВОМЛАДЕНИЙ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО РЕМОНТУ.**

Ввиду того, что обследование на местах положения вопроса о выполнении арендаторами муниципализированных домовладений ремонта домов вы-

яснило недостаточную обеспеченность жилищного фонда от разрушений, так как, с одной стороны, арендаторы не проявляют должного попечения ко вверенным им по договорам жилым строениям, с другой же, и сами Коммуноотделы слишком слабо и неточно оформляют при заключении договоров на аренду обязательства арендаторов по ремонту и не имеют должного надзора за выполнением такового по сдаваемым в аренду домовладениям, Народный Комиссариат Внутренних Дел и Народный Комиссариат Рабоче-Крестьянской Инспекции подтверждают губкоммуноотделам необходимость планомерного и твердого проведения в жизнь следующих мероприятий:

1) Сдаче в аренду должен предшествовать технический осмотр дома, производимый техническим аппаратом Коммуноотдела, с указанием в акте точно всех дефектов и разрушений, подлежащих устранению.

2) Независимо от первоначального капитального ремонта, производящегося к сроку, указанному в договоре, арендатор должен производить постоянный текущий ремонт. Наблюдение за исполнением его должно осуществляться фактическими ежегодными осмотрами домов, проводимыми перед началом строительного сезона и по окончании его, с составлением каждый раз надлежащих технических актов.

3) Все дела по сдаче домов в аренду должны храниться в соответствующих отделах коммунальщиков в таком порядке, чтобы ревизионный обзор их не представлял каких-либо затруднений.

4) Независимо от производства первоначального крупного ремонта, арендатор ко времени окончания срока аренды должен сдать арендованное им владение в полной исправности.

5) В зависимости от количества арендных договоров в данном городе, необходимо укрепление существующих при коммунальщиках аппаратов, а где таковые не имеются, — создание их со специальными функциями наблюдения за сохранностью муниципализированных домовладений.

Зам. Нар. Комиссара РКИ В. Аванесов.

Замнаркомвнутдел А. Белобородов.

Нач. Общего Управления НКРКИ Е. Атаков.

15 июля 1923 г., № 78/229.

(«Бюллет. НКВД» 1923 г., № 16).

**ЦИРКУЛЯР НКЮ О ВОЗБУЖДЕНИИ ДЕЛ О ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ В ТЕХ СЛУЧАЯХ, КОГДА СДАЧА В АРЕНДУ ПО НИМ МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМОВ БЫВШИМ ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕ ОБУСЛОВЛЕНА ВЗИМАНИЕМ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ОТЧИСЛЕНИЕМ 10 ПРОЦ. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ И СОСТАВЛЕНИЕМ СМЕТЫ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ДЛЯ АРЕНДАТОРА РЕМОНТЕ.**

Из поступающих материалов с мест усматривается, что некоторые коммунальщики сдают в аренду муниципализированные дома бывшим владельцам без взимания арендной платы, без отчисления 10 проц. жилой площади и без составления сметы об обязательном для арендатора ремонте.

Отдел Прокуратуры НКЮ разъясняет, что подобные договоры по характеру своему фактически представляют собой скрытую форму демунICIPализации и наносят явный ущерб государству, почему согласно ст. 30 Гражд. Кодекса должны быть аннулированы.

Прокуратуре предлагается на основании ст. 2 Гражд. Проц. Кодекса возбуждать во всех таких случаях дела о признании договоров аренды недействительными.

Зам. Народного Комиссара Юстиции и Старший Помощник Прокурора  
Республики **Крыленко.**

22 октября 1923 г., № 224.

(«Еженедельник Советской Юстиции» 1923 г., № 42).

## **ЦИРКУЛЯР НКВД О СПОСОБАХ ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА СТРОЕНИЯ.**

Сообщения с мест обнаруживают, что при сдаче домов в аренду отсутствуют какие-либо достаточно обоснованные расчеты арендной платы и размер ее иногда отождествляется с квартирной платой, подчас имеет совершенно случайный характер.

Ввиду этого Народный Комиссариат Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства предлагает:

При сдаче домов в аренду следует хозяйственное попечение о доме целиком возложить на арендатора. Тем самым вся сумма расходов по текущей эксплуатации дома (как-то на текущий ремонт, содержание дворника и домоуправления, очистка от мусора и снега, страхование, платеж налогов и пр.), покрываясь из квартирной платы, не должна влиять на арендную сумму.

Арендная сумма определяется : а) стоимостью амортизации строения, б) размером дополнительной земельной ренты на участок домовладения и в) процентами на затраченный строительный капитал.

При определении размера амортизационных платежей следует исходить из того, что сумма **амортизационных платежей** за все время предполагаемой службы строения, начиная с момента сдачи в аренду, должна составить, с начислением сложных процентов из 6 годовых, стоимость строения ко времени сдачи его в аренду. При этом стоимость строения следует определять, учитывая изношенность его.

Земельная рента согласно декрету от 12 ноября 1923 г. («Изв. ЦИК СССР» от 8 декабря 1923 г.) определяется, как основное рентное обложение, поступающее в общегосударственный доход и как дополнительное рентное обложение, поступающее в доход местного бюджета. И то и другое обложение должно исчисляться в отдельности по установленным вышеуказанным декретом и правилами по его применению нормам, входя в состав арендной платы.

Для строений, служащих только для жилья и лишенных каких-либо специфических доходных помещений, дополнительная земельная рента должна взиматься в значительно пониженном размере, при чем, если дом эксплуатируется рабочей организацией и состав населения его исключительно трудовой, следует совершенно отказаться от взимания дополнительной земельной ренты.

**Процент на затраченный строительный капитал** в размере от 4-х до 6 проц. годовых, составляет в год с каменных строений, примерно, от 10 до 15 руб. за кв. саж. жилой площади, для деревянных—от 5 до 7 руб. Столь значительные суммы не могут быть переложены на трудовое население и могут взиматься лишь в тех случаях, когда дом берется в аренду, как доходное предприятие (наличие торговых помещений и т. п.), или же когда население дома в значительной части нетрудовое.

Таким образом, из указанных трех составных элементов арендной платы

взимание процента на вложенный строительный капитал может иметь место в исключительных случаях доходной эксплуатации дома. Взимание дополнительной земельной ренты должно явиться более постоянной частью арендной платы, проявляясь, однако, со значительным варьированием размера, в зависимости от характера эксплуатации. Наиболее постоянным и наиболее равномерным элементом арендной платы является амортизация стоимости строения. **Амортизация должна явиться по общему правилу основой расчета арендной платы за дома.**

Однако, и по отношению к амортизационным платежам должна иметь место некоторая индивидуализация. В тех случаях, когда арендатором является коллектив рабочих («дом-коммуна»), собственным иждивением содержащий дом, может быть допущена скидка с амортизационных платежей. Когда же дом берется в аренду предприятием или учреждением, амортизационное погашение должно производиться полностью. Таблица расчета амортизационных платежей прилагается.

Народный Комиссар Внутренних Дел **А. Белобородов.**

Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблаухтер.**

Начальник Жилищного Отдела **Д. Шейнис.**

14 февраля 1924 г. № 65.

(«Бюлл. НКВД» 1924 г., № 7).

*К циркуляру НКВД*

*от 14 февраля 1924 г., № 65.*

**Таблица ежегодных амортизационных платежей, падающих на каждые 100 руб. оценки строений при начислении на эти платежи 6% годовых (сложных).**

| Число лет для амортизации со-ответствует числу лет предполагае-мой службы строения. | Размер ежегодн. амортиз. отчисл падающих на каж-дые 100 р. оценки стр. при сроках службы, указан в предыдущей графе |      |
|---|---|------|
|   | Рубли.  | Коп  |
| 5   | 16  | 75   |
| 10  | 7   | 08   |
| 15  | 4   | 05   |
| 20  | 2   | 56   |
| 25  | 1   | 72   |
| 30  | 1   | 19   |
| 35  | —   | 86   |
| 40  | —   | 61   |
| 45  | —   | 40   |
| 50  | —   | 32,4 |
| 55  | —   | 24   |
| 60  | —   | 18   |
| 65  | —   | 13   |
| 70  | —   | 10   |
| 75  | —   | 7    |
| 80  | —   | 5,4  |
| 85  | —   | 4    |
| 90  | —   | 3    |
| 95  | —   | 2,23 |
| 100   | —   | 1,67 |

Пользоваться этой таблицей весьма нетрудно.

Допустим, что строения оцениваются в 27 350 руб. и предполагается, что они могут еще служить 20 лет.

Требуется определить, каково должно быть ежегодное отчисление на амортизацию стоимости означенных строений при условии начисления на эти ежегодные отчисления 6% годовых (сложных).

По таблице находим, что для амортизации в 20 лет ежегодное отчисление составляют 2 руб. 56 коп. каждых 100 р. оценки строений, а при оценке в 27.350 руб. эти ежегодные отчисления составят  $\frac{27.350}{100} \times 2р.56к. = 700р.16к.$

т.-е. при ежегодном в течение 20 лет отчислении по 700 руб. 16 коп. и при начислении на них 6% годовых к концу срока (через 20 лет) образуется капитал в 27 350 руб., составляющий стоимость строений в момент сдачи их в аренду.

## ЦИРКУЛЯР НКВД ОБ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПАХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НА СТРОЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОРГАНАМ НАРКОМПОЧТЕЛЯ.

В виду происходящих на местах недоразумений при заключении договоров с почтово-телеграфными конторами Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства разъясняет:

1) Арендная плата со строений, предоставленных органам Наркомпочтеля должна исчисляться на следующих основаниях: а) стоимость амортизации строения, б) стоимость текущей эксплуатации.

Если органы Наркомпочтеля при заключении договоров принимают на себя производство капитального и текущего ремонта, а также все расходы по текущей эксплуатации строений, арендная плата определяется в размере стоимости амортизации строения, не свыше одного процента в год первоначальной стоимости строения для каменных зданий и не свыше двух процентов первоначальной стоимости для деревянных строений, при чем предельная стоимость для каменных зданий определяется в 150 черв. руб., а для деревянных — в 100 черв. руб. с куба строения по наружному обмеру.

В арендную плату не следует включать земельную ренту, поскольку почтово-телеграфные конторы содержатся по госбюджету.

2) При заключении договоров аренды не следует включать обязательство страховать строение, равно как и обязательство плательца местных налогов и сборов, так как учреждения, финансируемые в сметном порядке, освобождаются от уплаты налогов.

3) При заключении договоров с органами Наркомпочтеля, последние должны быть освобождены от внесения денежных налогов, а равно от уплаты гербового сбора.

Зам. Народного Комиссара Внутренних Дел **Хлопьянкин.**

Зам. Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз. **Грохотов.**

Начальник Жилищного Отдела **Д. Шейнис.**

11 января 1924 г., № 19.

(«Бюлл. НКВД» 1924 г. № 5).

### РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Циркуляр не находится в противоречии с более поздним постановлением СНК о плате за помещения, занимаемые учреждениями в муниципализированных домах. Установленная упомянутым постановлением плата с учреждений Наркомпочтеля 80 коп. в месяц с кв. сажени включает все расходы по ремонту и содержанию строения в исправности. Если учреждение берет на свой счет все эти расходы, плата соответственно уменьшается и должна соответствовать амортизации стоимости строения.

### III. Частновладельческие строения.

#### Право собственности.

(Обзор узаконений).

1. Право частной собственности на строения принадлежит владельцам немунципализированных и демунципализированных строений.

Демунципализированным признается строение, возвращенное владельцу в порядке декретов от 28 декабря 1921 г. и от 26 апреля 1923 г.

2. Собственнику строения принадлежит, в пределах установленных законом, право владения строением, право пользования и распоряжения им. В отличие от буржуазного права, устанавливающего абсолютное, неограниченное право собственника в пользовании, владении и распоряжении предметом собственности, советское право ограничивает собственника указанными в законе пределами, установленными в интересах всего населения и, главным образом, трудовых масс.

3. Собственнику строения принадлежит также право пользования земельным участком под строением, равно как и примыкающим к нему дворовым местом. Право это принадлежит владельцу строения на все время существования строения. За пользование земельным участком уплачивается установленное декретом от 12 ноября 1923 г. рентное обложение. Право пользования земельным участком под строения и дворовым участком особо в нашем законодательстве не установлено. Однако, это право неизбежно вытекает из существа собственности на строение. Косвенное указание на признание этого права имеется в декрете ВЦИК «Об основных частных имущественных правах», где устанавливается право отчуждения частновладельческих строений, «с передачей покупщику арендного права на земельный участок, занятый отчужденным строением».

4. Права собственника строений ограничены установлением:

а) норм квартирной платы;

б) норм жилой площади как для собственного пользования, так и для сдачи в наем;

в) обязанности хозяйственного содержания строений;

г) ограничений при отчуждении строений;

д) общих ограничений прав наследования.

5. При сдаче в наем отдельных квартир и комнат домовладелец не в праве взимать квартирную плату иначе, как по ставкам, установленным местными постановлениями, в пределах норм, де-

крегируемых центральной властью. Никакие дополнительные сборы не допускаются и виновные во взимании их подлежат ответственности по 135 ст. Уголовного Кодекса.

6. Домовладелец обязан заселить жилую площадь по существующим жилищным нормам. В случае если свободная или освобожденная площадь не заселена им в течение двух недель, жилищный орган Исполкома заселяет ее по собственному усмотрению. (Инстр. НКВД от 14 ноября 1921 г. и постан. СНК от 27 апреля 1922 г.).

7. На основании Инструкции НКВД от 14 ноября 1921 г. «О порядке отвода и сдачи жилых помещений» и согласно разъяснению общеконсультационного отдела НКЮ от 5 июня 1923 г., местные Исполкомы в праве изымать 10 проц. жилой площади в частновладельческих домах в распоряжение коммунального жилищного фонда. Изъятие 10 проц. площади должно быть установлено, при наличии жилищной нужды, местным обязательным постановлением Исполкома.

8. В соответствии с общим духом советского понимания права собственности и в согласии со ст. 1 Гр. Код. («Гражданские права охраняются законом за исключением тех случаев, когда они осуществляются в противоречии с их социально-хозяйственным назначением»), на домовладельцев возложена обязанность содержания строений в полной исправности и использования жилых помещений по назначению. Невыполнение этой обязанности, установленное органами суда, влечет за собой муниципализацию строения. (Разъяснение ВЦИК от 14 мая 1923 г. и Инструкция НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г.).

9. Собственник в праве отчуждать строения не чаще, чем каждые три года. (Пост. СНК от 8 августа 1921 г.).

Купля-продажа строений должна быть совершена, под страхом недействительности, в нотариальном порядке с последующей регистрацией в подлежащем Коммунальном Отделе. (Гр. Код. ст. 185).

10. Собственник в праве обременить строение залогом. Залог строения, под страхом недействительности его, должен быть совершен в нотариальном порядке, с последующей регистрацией в Коммунальном Отделе. Залогодержателю выдается залоговой акт. В договоре о залоге и в залоговом акте должно быть указано: местожительство должника и кредитора, описание заложенного имущества, оценка и местонахождение его, существо и размер обеспечиваемого залогом требования, срок исполнения. Сверх того, могут быть включены и другие, не воспрещенные законом условия (Гражд. Кодекс. ст.ст. 86 и 87). О прекращении залога строений по требованию заинтересованного лица делается отметка в нотариальной актовой книге и в реестре Коммуноотдела.

11. Частновладельческие строения переходят в порядке наследования по закону и по завещанию на общих основаниях. В случае, если стоимость строения превышает 10.000 золотых рублей, между государством, в лице органов Наркомфина, и наследниками устанавливается совместное владение или же производится выкуп

в пользу государства или, с согласия государства, в пользу частных лиц.

12. При наследовании в крестьянском хозяйстве, стоимость сельско-хозяйственных строений не засчитывается в предельную сумму, установленную для наследования.

13. В случае неявки наследников в течение 6 месяцев по принятии мер охранения наследственного имущества, последнее признается выморочным и поступает в распоряжение государства.

14. Собственник строения не в праве приобрести второе строение каким-либо возмездным путем. (Гр. Код. ст. 182). Однако, в законе нет ограничений к приобретению второго строения путем наследования, дарения или демуниципализации. (Раз'ясн. общеконсультационного отдела НКЮ от 20 августа 1923 г. № 811/3).

15. Залоговые обременения немунципализированных домов по договорам, заключенным до революции, утратили силу, согласно ст.ст. 2, 7 вводного закона к Гражд. Кодексу и ст. 44 Гр. Код.

## **О РАЗРЕШЕНИИ ПРОДАЖИ НЕМУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В изменение декрета Совета Народных Комиссаров от 14 декабря 1917 г. о запрещении сделок с недвижимостью (Собр. Узак. 1917 г., № 10, ст. 15) и в развитие декрета ВЦИК от 20 августа 1918 г. об отмене прав частной собственности на недвижимость в городах (Собр. Узак. 1918 г., № 62, ст. 674), Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Разрешить возмездное отчуждение немунципализированных строений собственниками их с тем, чтобы в руках одного лица не сосредоточивалось более одного владения, понимая под владением дом и примыкающие к нему жилые и служебные дворовые постройки.

**Примечание.** Отчуждение находящихся в сельских местностях строений, непосредственно связанных с земледельческим хозяйством, не разрешается. В исключительных случаях такое отчуждение может быть допущено особыми постановлениями Уисполкома по заключению Уземотдела.

2. Сделки, упомянутые в п. 1, совершаются по месту нахождения отчужденных строений: в губернских городах—в губернских Отделах Юстиции, в уездах—в уездных Бюро Юстиции.

Губотделы и Узедбюро Юстиции, по совершении сделки, направляют акт ее в Коммунальный Отдел соответствующего уездного или городского Исполкома, для регистрации сделки и выдачи сторонам зарегистрированного акта сделки.

**Примечание.** Сделки, совершенные помимо Губотделов или Узедбюро Юстиции, или не зарегистрированные в Коммунальном Отделе, не действительны. Сделка, соответствующая указанным в сей статье условиям, считается вступившей в силу с момента заключения ее в Отделе или Бюро Юстиции.

3. Юсотделы и Юстбюро обязаны следить за тем, чтобы совершившие сделки не заключали условий, противоречащих существующим декретам. При совершении сделки заинтересованные стороны обязаны представить справки Коммунального Отдела:

а) продавец—о принадлежности ему отчуждаемого имущества и о том, что в данной местности от имени его, супруги его и несовершеннолетних детей не совершалось актов отчуждения строений в течение 3-х предшествовавших лет;

б) покупатель—о том, что его супруга и несовершеннолетние дети не владеют в данной местности каким-либо строением. Независимо от сего, Губюсты и Юстбюро при совершении сделки требуют подписки: а) от покупателя в том, что он, его супруга, несовершеннолетние дети не владеют строением в какой-либо другой местности, б) от продавца—в том, что он, а равно вышеуказанные члены его семьи предшествующие 3 года не отчуждали строений в какой-либо другой местности.

4. Сделки, не соответствующие условиям п. 3, недействительны, а лица, виновные в обходе указанных правил, привлекаются к судебной ответственности.

**Примечание.** Право требовать признания по суду совершения сделки в обход п. 3 постановления принадлежит органам власти, а равно и каждому гражданину.

5. НКЮ, по соглашению с НКВД, издать в месячный срок инструкцию по применению настоящего постановления.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин)**.  
За Управляющего Делами Совета Народных Комиссаров **Смольянинов**.  
Секретарь **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 8 августа 1921 г.

(«Известия ВЦИК» от 12 августа 1921 г.—С. У. 1921 г., № 60—410).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Сделки купли-продажи строений, заключенные до издания постанов. СНК от 8 августа 1921 г. «О разрешении продажи немунICIPализированных строений», недействительны и не могут служить источником каких-либо прав.

2. МунICIPализированные строения не могут быть предметом купли-продажи. (Гр. Код., ст. 22.)

3. Приобретатель строения приобретает вместе с тем и право пользования земельным участком под строения и дворовым местом. (Пост. ВЦИК от 22 мая 1922 года «Об основных гражданских правах», п. 1.)

4. С учреждением нотариальных контор договоры отчуждения немунICIPализированных строений должны совершаться в нотариальных конторах губернии, где расположены строения.

При совершении акта об отчуждении, нотариус должен удостовериться, нет ли запрещения, последовавшего в установленном порядке, на совершение такого отчуждения. (Положение о госуд. нотариате, ст. 20.)

5. С изданием постановления о праве отчуждения немунICIPализированных строений теряет силу постановление Наркомюста от 6 сентября 1918 г. (Собр. Уз. 1918 г., № 65, ст. 715) о противозаконности купли-продажи строений, находящихся в селениях. Согласно постановлению СНК от 8 августа 1921 г. и Инструкции по применению его от 26 октября 1921 г., № 397, в сельских местностях допускается отчуждение строений, не связанных непосредственно с зе-

младельческим хозяйством (усадебные участки определенного размера), а в исключительных случаях (постановление СНК от 8 августа 1921 г., ст. I, примеч. и Инструкц., ст. 12) и строений, связанных с земледельческим хозяйством.

6. В силу неосуществимости производства регистрации всех немунципализированных строений в сельских местностях, следует ограничиваться в этих местностях требованием реестра владения лишь в случае заявления о желании совершить сделку купли-продажи его.

### **ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СОВ. НАР. КОМИССАРОВ ОТ 8 АВГУСТА 1921 г. О РАЗРЕШЕНИИ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕМУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ СТРОЕНИЙ.**

1. Во исполнение постановления Совета Народных Комиссаров от 8 августа 1921 г. о разрешении отчуждения немунципализированных строений собственниками их, городские и уездные Коммунальные Отделы обязаны немедленно произвести учет всех немунципализированных владений и завести пронумерованную реестровую книгу этих владений по установленной форме (форма № 1 приложена), скрепленную подписями и печатью Рабкрина.

Примечание 1-е. Дом и прилегающие к нему жилые и служебные дворовые постройки считаются одним владением.

Примечание 2-е. Уездные Коммуноотделы ведут реестр владений тех населенных мест городского характера, в коих нет городских Коммуноотделов.

2. Одновременно с реестром владений Коммуноотделы обязаны завести реестр владельцев, с обязательным указанием номера записи имущества по реестру владений (форма № 2 приложена).

3. В случае отчуждения строения владельцем его, Коммуноотдел выдает продавцу справку для представления в Отдел или Бюро Юстиции о фактическом владении отчуждаемым имуществом, а также о том, что в данной местности от имени его, его супруги и несовершеннолетних детей не совершалось акта отчуждения строений в течение 3-х предшествовавших лет. Покупателю выдается Коммуноотделом справка о том, что он, его супруга и несовершеннолетние дети не владеют в данной местности каким-либо строением.

4. Отдел или Бюро Юстиции до совершения акта сделки, получив упомянутую в п. 3 справку Коммуноотдела, устанавливающую факт владения продавца отчуждаемым имуществом, вывешивает в Отделе или Бюро Юстиции объявление о предстоящем отчуждении владения с предложением заинтересованным лицам заявить в Отдел или Бюро Юстиции свои претензии на отчуждаемое имущество в течение двухнедельного срока с момента объявления.

Примечание. В объявлении должно быть указано: 1) фамилия, имя и отчество продавца и покупателя, 2) адрес отчуждаемого владения и 3) год, месяц и число объявления.

5. Если кто-либо в течение упомянутого в п. 4 срока заявит спор о праве собственности на отчуждаемое имущество, то заключение сделки приостанавливается до рассмотрения вопроса Народным Судом.

6. Всем заинтересованным лицам по истечении указанного в п. 4 срока

предоставляется право искать в судебном порядке восстановления нарушенных прав, путем оспаривания сделки купли-продажи в Нарсуде.

7. При совершении акта об отчуждении строений заведующий Нотариальным столом Отдела Юстиции должен удостовериться в самоличности и дееспособности участвующих в деле лиц и в подлинности всех представленных документов.

8. В акте об отчуждении строений должно быть указано: 1) год, месяц, число и место совершения акта; 2) имя, отчество, фамилия и местожительство продавца и покупателя; 3) местонахождение и описание отчуждаемого имущества; 4) границы участка земли, на котором находится отчуждаемое владение; 5) все документы, на основании которых совершается акт; 6) денежная сумма сделки; 7) другие условия, не противные Рабоче-Крестьянскому Законодательству; 8) номер, под которым записан акт в реестр Нотариального Отделения, и сумма взысканных сборов; 9) подписи сторон и заведующего Нотариальным столом.

9. Акты об отчуждении строений совершаются в двух экземплярах: первый экземпляр, согласно ст. 2 постановления Совнаркома от 8 августа 1921 г., препровождается в соответствующий Коммунальный Отдел для регистрации и выдачи покупателю, а второй—остается в Нотариальном столе. По истечении года экземпляры актов сшиваются в хронологическом порядке в одну книгу и сдаются на хранение в архив Губернского Отдела Юстиции.

10. При регистрации актов об отчуждении владений Коммунальный Отдел učinяет надпись на акте сделки, с указанием времени регистрации и под каким номером записано имущество по книгам учета владений.

11. В сельских местностях (вне черты оседлости городов и поселений фабрично-заводского типа) допускается возмездное отчуждение строений лишь в тех землепользованиях, которые состоят исключительно из усадебных участков и не превышают специально установленной нормы усадебной оседлости для данного района.

12. В порядке исключения президиумам Улсполкомов, по заключению Уземотделов, предоставляется право разрешать отчуждение построек и в землепользованиях, не подходящих под действие п. 11, в случаях, если продавец прекращает (по тем или иным причинам) свое земледельческое хозяйство, а покупатель имеет свое земледельческое хозяйство или приобретает в порядке действующих законоположений о землепользовании право на пользование землей в данном сельско-хозяйственном объединении. При этом подлежат обязательному исполнению действующие узаконения об ограничении права пользования каждого домохозяина лишь одним усадебным участком (п.п. 128—129 инструкции НКЮ 11 марта 1921 г.).

За Народного Комиссара Юстиции **Красиков.**

Замнаркомвнудел **Владимирский.**

20 октября 1921 г., № 397.

(«Бюл. НКВД» 1921 г., № 6).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

1. «Инструкцию» следует считать в некоторых частях измененной, согласно циркуляру НКЮ от 18 июня 1923 г. № 125, ниже приведенному.

2. Договоры об отчуждении немунципализированных строений должны совершаться в нотариальных конторах.

Ф О Р М А № 1.

Название улицы, переулка, площади

| № по порядку. | № дома. | Фамилия, имя и отчество владельца дома. | Фамилия, имя, отчество супруга и несовершеннолетних детей продавца с указанием: 1) возраста их в момент совершения сделки, 2) перечня документов, на основании которых сделана покупка. | Фамилия, имя и отчество покупателя. | Фамилия, имя и отчество продавца. | Время заключения сделки в Отделе Юстиции с указанием № записи в Реестр Отдела Юстиции. | Время заключения сделки в Отделе Юстиции с указанием № записи в Реестр Отдела Юстиции. | Сумма сделки (цифрой и прописью). | В случае частичной продажи имущества, в частности недвижимого имущества, в соответствии с графой 5, перечислить какие имен-ные строения продаются. | Держатель доли в собственности. | Фамилия, имя и отчество супруга и несовершеннолетних детей покупателя с указанием: 1) возраста их в момент совершения сделки, 2) перечня документов, на основании которых сделана покупка. | Ссылка на № по порядку, записи в Реестр Отдела Юстиции и на данное имущество. | Дополнительные отметки. | Подпись завещающего Коммунальн. Отделом. |
|---------------|---------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------------|--|--|-----------------------------------|--|---------------------------------|--|---|-------------------------|--|
| 1             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 2             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 3             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 4             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 5             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 6             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 7             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 8             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 9             |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 10            |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 11            |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 12            |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |
| 13            |         |   |   |                                     |                                   |  |  |                                   |  |                                 |  |   |                         |  |

## Ф о р м а № 2.

| №№ по порядку | Фамилия, имя и отчество. | Страница реестровой записи. | № реестровой записи. | Применение. | Подпись завед. Коммунальн. Отд. |
|---------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|---------------------------------|
|               |                          |                             |                      |             |                                 |

### ЦИРКУЛЯР НКЮ О ПОРЯДКЕ СОВЕРШЕНИЯ НОТАРИАЛЬНЫМИ КОНТОРАМИ АКТОВ ОБ ОТЧУЖДЕНИИ СТРОЕНИЙ И ПРАВА ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ.

В виду поступающих с мест запросов о том, надлежит ли после введения в действие Положения о Гос. Нотариате применять при совершении нотариальных актов об отчуждении строений правила Инструкции НКВД и НКЮ по применению Постановления СНК от 8 августа 1921 года, Народный Комиссариат Юстиции разъясняет:

1) При совершении нотариальных актов об отчуждении немunicipализированных строений должен быть соблюден в точности порядок, предписываемый для совершения актов в конторах Положен. о Гос. Конт. и соответствующими ст.ст. Гр. Кодекса. В соответствии с этим следует считать утратившим силу введенный Инструкцией НКВД и НКЮ порядок вывешивания объявлений о предстоящем отчуждении, замененный представлением справки о запрещениях (ст. 26 пол. о Гос. Нот.).

2) Все предписания инструкции НКВД и НКЮ, не находящиеся в противоречии с требованиями Полож. о Гос. Нот., сохраняют полную силу.

3) При отчуждении, залоге и сдаче в аренду строений и права застройки в городах представляется справка из Коммунодела о фактической принадлежности имущества лицу, отчуждающему его или устанавливающему ограничение права на имущество, и кроме того, справка из нотариального отделения о неимении или о числящихся на имуществе запрещениях. Если закладываемое или сдаваемое в аренду строение или право застройки приобретено после опубликования Постановления СНК от 8 августа 1921 г., то взамен справки Коммунодела о фактической принадлежности имущества должен быть представлен совершенной нотариальным порядком акт купли-продажи зарегистрированный в Коммуноделе. При продаже строения продавец и покупатель представляют из Коммунодела справки, требуемые ст. 182 Гр. Кодекса.

4) Во всех случаях отчуждения и залога строений и права застройки первый экземпляр главной выписи из актовой книги лицом получившим эту

выпись, должен быть представлен по принадлежности в Коммуноотдел для отметки. В акте должно быть указано, что выпись под страхом недействительности акта (ст. 185 Гр. Кодекса) должна быть представлена в подлежащий Коммуноотдел для регистрации. Немедленно, по совершении акта, нотариальная контора сообщает копию акта в соответствующий Коммунальный Отдел.

**Народный Комиссар Юстиции Курский.**

**Член Коллегии НКЮ Бранденбургский.**

18 июня 1923 г., № 125.

### **РАЗ'ЯСНЕНИЕ.**

Согласно циркуляру НКЮ от 19 декабря 1923 г. за № 262 («Еженед. Сов. Юстиции» 1923 г. № 50), представление справок нотариального отделения о числящихся на имуществе запрещениях или отсутствии их требуется лишь при совершении актов об отчуждении или залоге строений и права застройки.

### **ЦИРКУЛЯР НКВД О ТОМ, ЧТО ВОЛИСПОЛКОМЫ НЕ В ПРАВЕ СВИДЕТЕЛЬСТВОВАТЬ СДЕЛОК ПО ПРОДАЖЕ СТРОЕНИЙ.**

Из поступающих с мест сведений усматривается, что многие Волисполкомы свидетельствуют подписи на сделках по продаже жилых строений. Между тем, согласно ст. 185 Гражданского Кодекса, купля-продажа строений и права застройки под страхом недействительности, предусмотренной ст. 29 Гражданского Кодекса, должна быть совершена в нотариальном порядке с последующей регистрацией в Коммунальном Отделе.

Волисполкомы также свидетельствуют подписи на разного рода сделках и документах, что отнесено исключительно к ведению нотариальных контор и лишь в некоторых областях и губерниях возложено на Народных Судей (Положение о Судебном устройстве, ст. 52 прил. 2.—Собр. Узак. 1923 г., № 48, ст. 481, а также Положение о Государственном Нотариате РСФСР издания 1923 г.—Собр. Узак. 1923 г., № 75, ст. 726).

Поэтому НКВД предлагает указать Волисполкомам, что указанные выше действия не входят в круг их ведения и что Волисполкомам предоставлено только право засвидетельствования договоров по государственной семенной ссуде, заключаемых непосредственно с населением (С. У. 1923 г., № 68, ст. 659), а также засвидетельствования личности и подлинности подписей на почтовых повестках лиц неимущего трудового сельского населения и доверенностей, выдаваемых ими же на получение почтовой корреспонденции («Известия ЦИК» 12 декабря 1923 г., № 284).

**Замнаркомвнудел Хлопьяннин.**

**Начальник Цадмуправления, Член Коллегии НКВД Сергиевский.**

**Начальник Адм.отдела Зайцев.**

12 января 1924 г., № 21.

(«Бюл. НКВД» № 4, от 21 января 1924 г.).

## О ПОРЯДКЕ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА СТРОЕНИЯ.

Сообщается для сведения циркулярное раз'яснение Народного Комиссариата Юстиции о том, что дела о признании права собственности на строения должны разрешаться судами не в порядке бесспорном, а в порядке искомом, при непременном участии в разборе дела Коммунального Отдела, как органа регистрирующего частновладельческие строения.

За Наркомвнудел **Поляков.**

За Зав. Глав. Упр. Ком. Хоз. **Грохотов.**

Зав. Жилищным Отделом **Шейнис.**

16 апреля 1923 г., № 115.

### Всем Совнарсудам.

О рассмотрении дел о признании собственником или фактическим владельцем немунципализированных строений в порядке искового производства.

В практике народных судов имеют место случаи разбора дел о признании собственником или фактическим владельцем немунципализированных строений в порядке бесспорного производства, на основании ст. 4 Положения о Народном Суде.

Согласно декрету от 8 августа 1921 г. (Собр. Узак. № 60, ст. 440) и изданной в его развитие, на основании ст. 5 декрета НКЮ и НКВД инструкции, откомхозы обязаны вести у себя реестр владельцев всех немунципализированных строений. Установление фактического владельца немунципализированного строения—дело откомхоза. Все необходимые при отчуждении строений справки, равным образом, выдаются откомхозом и являются не чем иным, как выписками из реестра владельцев.

Лица, считающие себя фактическими владельцами строений и внесенные в реестр владельцев, оспаривающие факты владения у лиц, внесенных в реестр, могут добиваться признания своего права исключительно в искомом праве. Все другие споры относительно собственности владений могут быть разрешаемы также только в искомом порядке. Ответчиками в таких случаях являются откомхозы и лицо, признанное откомхозом фактическим владельцем и внесенное в реестр владельцев.

Вследствие изложенного. НКЮ предлагает не принимать в свое производство в порядке ст. 4 Положения о Народном Суде дел о признании собственниками или фактическими владельцами немунципализированных строений, и все дела, находящиеся в настоящее время в порядке бесспорного производства, обратить к производству искомому.

Народный Комиссар Юстиции **Курский.**

Член Коллегии НКЮ, Зав. 1-м Отделением **Бранденбургский.**

22 ноября 1922 года.

(«Еженедельник Сов. Юстиции» 1923 г., № 43).

## IV. Право застройки.

### Комментарный обзор.

1) Право застройки есть долгосрочное право владения и пользования национализированной землей, с целью возведения новых строений, достройки недостроенных или восстановления разрушенных зданий.

2) Право застройки может быть установлено только договором между застройщиком и органом, ведающим отводом земельных участков: в городских поселениях—коммунальным органам или отделам местного хозяйства, на территории внегородской—соответствующим Земорганом.

3) Гражд. Кодекс регулирует только застройку в городских поселениях; однако, предоставление земельных участков на праве застройки может иметь место и вне городских поселений (С. У. 1922 г. № 22, ст. 423). Земля, предоставленная в трудовое пользование, находится в бессрочном владении пользователя и все строения, возведенные на этой земле, являются собственностью землепользователя. (Земельный Кодекс, ст.ст. 11 и 25). Поэтому вне городских поселений право застройки может применяться не по отношению к участкам, находящимся в трудовом землепользовании или отводимым в этом качестве, а лишь по отношению к свободным землям государственного земельного фонда.

4) Будучи раз установлено договором, право застройки не может быть прекращено до истечения срока договора, независимо от того, какие изменения произошли в субъекте (владельце) права застройки, вследствие отчуждения, наследования или расторжения договора. Твердый вещный характер права застройки особенно выявляется в том, что расторжение договора с застройщиком не уничтожает самого права застройки, которое переходит в этом случае к Коммунальному Отделу с лежащим на нем залоговым обременением. Вещный характер права застройки является гарантией для лиц, кредитующих застройщика.

5) Договор права застройки может быть расторгнут по суду лишь в случае несоблюдения условия договора о приступе к застройке в установленный срок, а также о восстановлении спорованных строений (Инстр. НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г., ст. 8, «е», «и».)

Несоблюдение прочих условий договора влечет за собой платеж неустойки, а при неуплате ее—обращение взыскания на самое право застройки, путем продажи его с публичных торгов (Гражд. Код., ст. 80).

6) Право застройки может быть отчуждено или обременено залогом, при чем право приобретателя по отчуждению, равно как и об-

ременение залогом, действительно лишь в пределах срока, установленного первоначальным договором о праве застройки.

7) Право отчуждения или обременения залогом права застройки не обуславливается согласием Коммунального Отдела. Противоположное толкование не основано на законе и противоречит вещному характеру права застройки. Практически же, с точки зрения развития строительства, следует признать, что ограничение залога или отчуждения согласием Комхоза уменьшило бы возможность строительного кредита.

Если в договоре о праве застройки имеется требование о допущении залога или отчуждения права застройки лишь с согласия Коммуналдела, то условие это ни в какой степени не делает недействительным залог или отчуждение права застройки, состоявшееся без согласия Коммуналдела, а дает последнему лишь право предъявить иск к застройщику за нарушение обязательства.

8) Наследование права застройки не ограничивается какой-либо предельной стоимостью (Гр. Код., ст. 416, примеч.).

9. Договор о праве застройки должен совершаться, под страхом недействительности, в нотариальном порядке (Гр. Код., ст. 72). Точно так же в нотариальном порядке должен совершаться залог или отчуждение права застройки (Гр. Код., ст. 90). Сделка залога или отчуждения права застройки должна быть зарегистрирована в Коммунальном Отделе.

Нотариальная контора, совершив залоговой акт на право застройки, посылает запрещение нотариальному отделению, а копию Коммунальному Отделу (Инструкц. НКЮ, НКФ и НКВД от 19 марта 1923 г.).

О прекращении залога право застройки делается, по требованию заинтересованного лица, отметка в нотариальной актовой книге и реестре Коммунального Отдела. (Гр. Код., ст. 105.)

10) При заключении договоров о праве застройки оплачиваются следующие сборы: а) нотариальный сбор в размере  $\frac{1}{8}$  проц. с договоров, сумма коих не достигает 100 руб.,  $\frac{1}{4}$  проц. с договоров, сумма коих не превышает 1.000 руб., и  $\frac{3}{8}$  проц. с договоров, превышающих эту сумму; б) гербовый сбор в размере 0,15 проц. с суммы акта; в) местный сбор в размере не свыше 50 проц. нотариального сбора.

11) Застройщик не ограничен по закону какой-либо обязанностью сдать часть возведенной или восстановленной площади в коммунальный фонд и в праве заселить все строение по своему усмотрению. Какое-либо обязательство в отношении заселения строения или части его определенным составом жильцов могут быть возложены на застройщика лишь договорным соглашением как компенсация за льготы, предоставляемые Комхозом в отношении условий договора о праве застройки.

12) В случае прекращения права застройки, вследствие истечения срока договора, а также при переходе права застройки к Коммунальному Отделу вследствие безуспешности продажи права застройки с публичных торгов (Гр. Код., ст. 82), Коммунальный Отдел уплачивает застройщику стоимость построек к моменту сдачи их (Гр. Код., ст. 83).

Однако, принимая во внимание, что на праве застройки могут предоставляться не только незастроенные участки, но и участки, застроенные недооконченными или требующими восстановления зданиями, следует признать, что оплата Коммуналделом застройщику стоимости построек должна проводиться только по отношению к тем постройкам или частям их, которые возведены застройщиком.

## ПРАВО ЗАСТРОЙКИ.

(Гр. Код., ст.ст. 71—84).

71. Договоры о предоставлении городских участков под застройку заключаются Коммунальными Отделами с кооперативными объединениями или иными юридическими лицами, а равно с отдельными гражданами, на срок до 20 лет для деревянных строений и до 49 для каменных строений.

**Примечание.** Договор о праве застройки может простираться на земельный участок, непосредственно не предназначенный под строение, но обслуживающий его в хозяйственном отношении.

72. Договор о праве застройки под страхом недействительности его должен быть совершен в нотариальном порядке.

73. В договоре о праве застройки обязательно указывается: а) наименование договаривающихся сторон; б) срок действия договора; в) точное определение сдаваемого под застройку участка; г) размер в золотых рублях и срок взноса арендной платы; д) характер и размер строений, которые застройщики обязуются возвести; е) срок приступа к постройке; ж) срок окончания постройки; з) условия поддержания строений в исправном виде; и) условия страхования строений и восстановления их в случае гибели; к) неустойки на случай просрочки и иных нарушений договора застройщиком.

**Примечание 1.** Срок приступа к постройке устанавливается не более одного года со дня заключения договора.

**Примечание 2.** Повышение арендной платы может быть установлено в договоре не чаще, чем каждые пять лет, и притом каждый раз в установленном договором размере.

74. При возведении построек, равно как и эксплуатации их, застройщик обязан соблюдать установленные строительные нормы, а также и санитарные и противопожарные правила.

75. Застройщик обязан страховать от огня все находящиеся на предоставленном ему земельном участке строения в полной сумме.

76. Застройщик обязан платить все падающие на право застройки общегосударственные и местные налоги, сборы. Строения, предназначенные для жилья, освобождаются от общегосударственных и местных налогов и сборов в течение трех лет со дня возведения строения.

77. Право пользоваться для возведения и хозяйственного обслуживания строения находящимися на участке застройщика строительными материалами принадлежит застройщику в пределах, указанных договором, для чего последнему предоставляется право производить работы по добыче сих материалов.

78. Застройщик имеет право пользоваться имеющеюся на этом участке водою, а также в его пределах устраивать колодцы и обдельвать родники и источники.

79. Право застройки может быть отчуждено или обременено залогом. Договоры об отчуждении и залоге права застройки под страхом недействительности их, должны быть совершаемы в нотариальном порядке с последующей регистрацией в подлежащем Коммунальном Отделе.

80. В случае невнесения застройщиком причитающихся с него по договору застройки платежей более чем за один год или иного нарушения обязанностей, обусловленных неустойкой, Коммунальный Отдел может обратиться в судебном порядке на самое право застройки, при чем взыскание осуществляется путем продажи права застройки с публичных торгов.

81. При обращении взыскания на право застройки Коммунальному Отделу принадлежит преимущественное перед прочими кредиторами право удовлетворения.

82. В случае, если продажа права застройки с публичных торгов не состоялась, право застройки переходит к Коммунальному Отделу.

83. При переходе права застройки в порядке ст. 82, а равно при прекращении права застройки за истечением срока договоров, все строения должны быть сданы застройщиком в исправном состоянии Коммунальному Отделу, который уплачивает застройщику стоимость построек к моменту сдачи их, с зачетом причитающихся Коммунальному Отделу долгов. Стоимость построек устанавливается оценочной комиссией в составе представителей Коммунального Отдела и Рабоче-Крестьянской Инспекции. В случае несогласия с оценкой комиссии застройщику предоставляется право обжалования в народный суд.

84. На основаниях, изложенных в ст.ст. 74—83, могут сдаваться для постройки или восстановления недостроенные или разрушенные здания, если стоимость требуемого восстановления или достройки, по определению соответствующего Коммунального Отдела, составляет не менее 30 проц. стоимости всего здания.

## **ИНСТРУКЦИЯ НКВД И НКЮ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ \*).**

1. Право застройки имеет своей задачей и целью дать твердое и правовое основание строительству жилищ, гарантируя длительный характер и ненарушимость установленного договором права застройки и тем создавая необходимые условия как для привлечения строительных капиталов, так и для осуществления строительного кредита, являющегося необходимым элементом в деле строительства.

2. Право застройки есть долгосрочное право иметь и возводить строения на национализированной (городской и сельской) земле. Право это устанавливается договором о предоставлении под застройку земельных участков, как свободных от строений, так и застроенных, в целях достройки, перестройки и капитального ремонта строений и возведения новых.

3. В пределах срока договора о праве застройки, право это переходит по наследству, может быть обременено залогом и отчуждаемо. Будучи раз установлено договором, право застройки не может быть прекращаемо до истечения срока договора.

\*) Инструкция заменяет собой инструкцию НКВД и НКЮ от 31 января 1923 г., № 28.

В случае перехода права застройки к иному лицу продажей его с торгов, право это остается в силе с сохранением всех условий договора и всех связанных с ним прав, обязанностей и обязательств (залог). При признании договора расторгнутым и переходе возведенных застроек к Коммунальному Хозяйству, лежащий на них залог остается в силе.

Коммунальным Отделом в договоре застройщика (основном или дополнительном) может быть предоставлено застройщику право залога и отчуждения права застройки отдельных возведенных им строений.

4. В целях недопущения беспорядочной и бесплательной застройки и предупреждения застройки свободных пространств специального назначения (зеленые насаждения, площади, улицы), Коммунальным Отделам надлежит до заключения отдельных договоров о праве застройки немедленно:

- а) определить места, подлежащие застройке в первую очередь, и
- б) разбить предназначенные для застройки места на участки не более 300 кв. саж. каждый.

Примечание. В зависимости от характера застройки допускается объединение нескольких застроенных участков в один.

Площадь в 300 кв. саж. не является обязательным максимумом для участков со значительной глубиной, но с незначительным протяжением по линии улицы, делающим невозможным дробление участков. Что же касается минимальных размеров участков, то необходимо исходить из того, чтобы они не были маломерными, при которых невозможно достигнуть обязательных разрывов между строениями.

5. О выделенных для застройки участках Коммунальным Отделом должна быть произведена публикация. В публикации указывается:

- а) точное местоположение участка,
- б) размер участка,
- в) срок приступа к постройке (который не должен быть более 1 года),
- г) обязательный размер застройки и процентные отношения к площади участка (см. ниже ст. 8),
- д) срок сдачи на праве застройки,
- е) указание о возможности выяснения всяких иных условий и рассмотрения плана участка в Коммунальном Отделе.

6. Договор о праве застройки должен совершаться под страхом недействительности, в нотариальном порядке (ст. 72 Гр. Код.). Точно так же в нотариальном порядке должен совершаться залог или отчуждение права застройки (ст. 90 Гр. Код.). Сделка залога или отчуждения права застройки должна быть зарегистрирована в Коммунальном Отделе, который уличает надпись о регистрации на акте сделки и выдает его заинтересованной стороне (ст. 90 Гр. Код.).

7. Коммунальные Отделы обязаны завести реестровые книги участков, предоставленных на праве застройки (форма приложена). Одновременно с реестром владений на право застройки Коммунальные Отделы обязаны завести реестры «застройщиков» с указанием № записи владения по реестру участков. Всякое изменение положения права застройки (обременение залогом, отчуждение) должно быть отмечено в реестре участков на праве застройки.

8. В договоре о праве застройки обязательно указывается:

- а) наименование договаривающихся сторон.

Договор заключается от имени Коммунального Отдела в лице его заве-

дующего; «застройщиком» может быть как юридическое лицо (кооперативные объединения, учреждения, организации и т. п.), так и физическое лицо.

б) Срок действия договора.

Срок этот для деревянных строений может быть установлен не более 20 лет, а для каменных до 49-ти (ст. 71 Гр. Код.).

В виду ограниченности срока в праве застройки для деревянных строений рекомендуется в договорах не уменьшать установленной законом предельной величины его.

Для строений смешанных (каменные и деревянные этажи), срок договора о праве застройки целесообразно устанавливать более длительный, чем для деревянных строений и менее, чем для каменных, т.-е. между 20 и 49 годами.

в) Точное определение сдаваемого под застройку участка с указанием местонахождения и границ участка, размеров его в длину и ширину, находящихся на участке строений и т. п. К договору должен быть приложен план участка, сдаваемого на праве застройки.

г) Размер и сроки взноса арендной платы за земельный участок.

Арендная плата определяется в золотых рублях с кв. саж. в зависимости от характера строений: более высокая плата назначается за земельные участки, предназначаемые под строения торгово-промышленного назначения; пониженная плата за участки, предназначаемые для жилищного строительства. Повышение арендной платы устанавливается в самом договоре с указанием срока повышения и размеров его, при чем арендная плата за земельные участки не может быть повышаема чаще, чем через каждые 5 лет (примечание 2 к ст. 73 Гр. Код.).

В целях развития жилищного строительства рекомендуется повышение арендной платы за участки, предназначаемые для застройки под жилье, устанавливать каждый раз не выше чем на 10 проц. против предыдущей платы.

д) Характер и размер строений, которые «застройщик» обязывается возвести.

При установлении размера застройки, Коммунальным Отделам рекомендуется руководствоваться следующими положениями.

Процентное отношение площади застройки ко всей площади участка следует устанавливать в центральных районах города в пределах от 25 проц. до 50 проц., на окраинах от 10 проц. до 25 проц., при этом рекомендуется нижние пределы принимать, как минимум для жилой площади, а верхние— за полную площадь строения (жилых и нежилых).

Высота строений, или предельное число этажей, определяется требованиями строительного устава и местными на сей предмет обязательными постановлениями.

Предельная площадь квартир:

В интересах доступности выстроенных помещений для малоимущих слоев населения рекомендуется устанавливать в договоре предельные нормы площади квартир в 25 кв. саж. (за округлением в 120 кв. метров), а предельная площадь комнат—в 40 кв. арш. (за округлением в 20 кв. метров).

е) Срок приступа к постройке, который должен быть в договоре установлен не более 1 года (примечание 1 к ст. 73 Гр. Код.), с указанием, что несоблюдение этого условия может повлечь за собой расторжение договора в судебном порядке.

ж) План производства работ по строительным сезонам и срок окончания постройки, который устанавливается в зависимости от размера и характера ее, но во всяком случае не выше 3-х лет.

Для всякого рода кооперативов и других организаций, ставящих своей задачей возведение целых поселков, срок окончания всех работ может быть удлинён до 7 лет, при непрерывном условии, чтобы часть строений была закончена до истечения 3 лет.

з) Условия поддержания строений в исправном виде (ремонт).

и) Обязанность «застройщика» своевременно страховать от огня все находящиеся на предоставленном ему земельном участке строения в полной сумме страховой оценки этих строений (ст. 75 Гр. Код.) и в случае уничтожения пожаром всех построек или части их, обязанность «застройщика» их восстановить; притом, если в течение шести месяцев со дня получения страховой суммы, «застройщик» не приступит к исправлению повреждений, произведённых пожаром, и к восстановлению повреждённых строений в том виде, в каком они были до пожара, или по новому, с согласия Коммунодела, проекту, а равно, если «застройщик» не закончит означенных строительных работ к сроку, устанавливаемому Коммуноделом по соглашению с «застройщиком», то Коммунодел может требовать расторжения договора и обратиться взыскание в судебном порядке на самое право постройки, при чем взыскание осуществляется путем продажи права застройки с публичных торгов, согласно ст. 80 Гр. Код. и с последствиями ст.ст. 81, 82 и 83 Гражд. Код.

Страховые полисы на здания, воздвигнутые «застройщиком» за его счет, составляются на его имя и хранятся у него же, «застройщика», страховые же полисы на те здания, которые предоставлены Комхозами «застройщику» на праве застройки, хранятся в Коммунальном Отделе и, в случае пожара, получаемая Комхозом страховая сумма за пожарные убытки по означенным строениям должна идти на восстановление этих строений способом, по усмотрению Коммунодела, с возмещением «застройщику» тем или иным способом понесенных им убытков (временным уменьшением платы за земельный участок, уменьшением суммы аренды за восстановленные строения и т. п.).

к) Неустойка в определенном размере за невзнос арендатором в срок установленной арендной платы, за несоблюдение сроков приступа к постройке и окончания ее, за нестрахование строений и т. д. Неустойка за невзнос арендной платы не должна превышать самой арендной платы. В остальных случаях неустойка не должна превышать годового размера арендной платы. Требование неустойки не связано с расторжением договора за исключением случаев невыполнения условия о сроке приступа к постройке и осуществления обусловленного договором плана производства работ. В указанных случаях, сверх взыскания неустойки в обусловленном размере, Комхоз может предъявить в судебном порядке иск о расторжении договора с возмещением «застройщику» стоимости вложенных им, но неиспользованных, затрат.

За несвоевременный взнос платежей устанавливается определенный процент пени не свыше 2 проц. в месяц, каковая пеня взимается и за несвоевременный взнос неустойки. В случае невнесения «застройщиком» причитающихся с него по договору платежей более чем за один год, равно как и в случае неуплаты неустойки в размере не менее годовой арендной платы, Коммунальный Отдел может обратиться взыскание в судебном порядке на самое право застройки, при чем взыскание осуществляется путем продажи застройки с публичных торгов (ст. 80 Гр. Код.).

9. Кроме неустойки, в договоре могут быть включены и иные гарантии

исполнения «застройщиком» договора, как-то: перестройка / неправильно возведенного строения за счет «застройщика», страхование строений за его счет и т. п.

10. В договоре о праве застройки могут быть включены и другие условия, не противоречащие закону о сущности самого права застройки. Следует устанавливать процент зеленых насаждений на участках, которые обязан засадить «застройщик» (не менее 10 проц. площади участка), может быть возложена на «застройщика» обязанность сооружения тротуара и содержания в исправности мостовой в части, прилегающей к застроенному участку. Рекомендуется договариваться с «застройщиком» в рабочих районах о заселении строений не менее, чем на 30 проц. рабочими. При наличии этого условия арендная плата за земельный участок может быть установлена в пониженном размере и даже с последующим понижением ее при соответствии состава жильцов первоначальному условию.

11. Залог права застройки устанавливается в пределах срока договора на время, определенное по договору залога. В случае перехода права застройки к новому приобретателю, залоговое обременение остается в силе равно как и при досрочном переходе права застройки к Коммунальному Отделу.

12. При всяком переходе владения, бывшего предметом договора о праве застройки, Коммунальному Хозяйству, в том числе и за истечением срока договора (см. ст. 83 Гр. Код.) застройщику возмещается стоимость построек к моменту их сдачи, под каковою следует понимать стоимость вложенных, но неиспользованных затрат, исчисленных применительно к расценке валютности денег к моменту расчета. Вместе с тем, может быть в договор застройки внесен пункт, предусматривающий возмещение стоимости строения путем освобождения застройщика от арендной платы или уменьшения ее—либо на весь срок договора, либо на какую-нибудь часть его, а равно и пункт о досрочном выкупе Комхозом строений с согласия застройщика.

13. В комиссию по установлению стоимости построек (ст. 83 Гр. Код.) от Коммуноотдела входит не менее 2-х членов, в число коих входит представитель от Техническо-Строительного Надзора. В Оценочную Комиссию вызывается и «застройщик», или защитник его интересов.

Наркомхоз **Курский.**

Наркомвнудел **Белобородов.**

Нач. Главн. Упр. Комм. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблехтер.**

5 ноября 1923 г., № 981.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 27).

*Форма № 1.*

**Реестр участков на праве застройки.**

| Порядок №№. | № участка. | Фамилия, имя и отчество застройщика. | Подробное описание владения, место, пол. границ, размер в саж. по длине и ширине; какие на-ходятся строен. | Характ. и разм. строен., имею-щих быть воз-веденными. | Дальн. измене-ние в праве за-стройки (залог отчужд.) | Примечание. |
|-------------|------------|--------------------------------------|--|---|--|-------------|
|             |            |                                      |  |   |  |             |

| Фамилия, имя и отчество<br>застройщика. | Стр. реестровой записи. | № реестровой записи. | Примечание. |
|---|-------------------------|----------------------|-------------|
|   |                         |                      |             |

### ИНСТРУКЦИЯ НКВД ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЦИК И СНК О РАСПРОСТРАНЕНИИ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЛУЧАЯХ ВОССТАНОВЛЕНИЯ РАЗРУШЕННЫХ И ДОСТРОЙКИ НЕДОКОНЧЕННЫХ ДОМОВ \*).

1. Постановление ВЦИК и СНК от 12 октября 1922 года устанавливает, что на праве застройки должны сдаваться дома, требующие восстановления или достройки в размере не ниже 30% стоимости всего строения. Для установления домов этой категории можно, ввиду спешности дела и недостаточности технических сил, не производить технической сметы, на каждое отдельное здание в целом и недостроенную или разрушенную часть его. Достаточно определить процентное отношение стоимости достройки или восстановления к общей стоимости строения, руководствуясь следующими приблизительными отношениями стоимости отдельных частей здания к общей стоимости его.

#### I. Для каменных и смешанных строений в %/0-м отношении к общей стоимости здания.

|                              | Одноэтажные                       | Двухэтажные.                      | 3-х- и многоэтажные.              |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Стоимость фундамента . . .   | 6—8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 5—7 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 4—6 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   |
| » стен . . . . .             | 35—40 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 37—42 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 38—42 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » крыши . . . . .            | 12—16 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 8—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 5—8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   |
| » полов и потолков . . . . . | 8—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 9—13 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 10—14 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » печей . . . . .            | 5—8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 6—8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 7—9 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   |
| » штукатурн. работ . . . . . | 10—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 11—13 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 12—14 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » окон и дверей . . . . .    | 8—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 9—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 10—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » малярных работ . . . . .   | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   |
| » стекольных » . . . . .     | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   | 1—2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>   |
| » разных » . . . . .         | до 2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | до 2 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | до 3 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |

#### II. Деревянных строений (жилых) в %/0-м отношении к общей стоимости здания.

|   | Одноэтажные.                      | Двухэтажные.                      |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Стоимость фундамента . . . . .                          | 6—12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 5—10 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |
| » стен . . . . .  | 23—32 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 30—35 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » крыши . . . . .                                       | 15—20 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 10—15 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » полов и потолков . . . . .                            | 10—15 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 12—16 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| » печей . . . . .                                       | 7—10 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  | 8—10 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |
| » остального внутреннего устройства и отделки . . . . . | 20—25 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> | 22—27 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |

\*) Пост. ВЦИК и СНК от 12 октября 1922 г. вошло своим содержанием в Гр. Код., ст. 84. *Составитель.*

Стоимость центрального отопления к общей стоимости здания составляет в среднем для каменных зданий одноэтажных 8—15 проц., многоэтажных 7—12 проц., а для деревянных одноэтажных 10—20 проц. и для двухэтажных от 8 до 16 проц. Водопровод и канализация в деревянных домах обходится в среднем от 5 до 15 проц. и для каменных от 4 до 10 проц. общей стоимости здания, в зависимости от числа этажей его, ценности конструкции и отделки.

При наличии в жилых строениях водопровода, канализации и центрального отопления приведенные выше в таблице процентные отношения стоимости отдельных частей к общей стоимости здания соответственно меняются.

2. Установив список домов, требующих восстановления или достройки, Коммунальный Отдел публикует о них во всеобщее сведение с указанием срока сдачи их на праве застройки. Срок должен быть указан в пределах, установленных декретом о праве застройки от 14 августа 1922 г., и в зависимости от размеров требующегося восстановления. Предельные сроки права застройки могут устанавливаться в договорах в случаях, когда процент достройки или восстановления не ниже 50 проц. стоимости всего строения. В тех же случаях, когда процент достройки или восстановления составляет от 30 до 50 проц. стоимости здания, договор о праве застройки следует заключать для деревянных строений на срок не выше 15 лет и для каменных не выше 30 лет.

3. При наличии заявлений на один и тот же дом следует отдавать предпочтение профсоюзным и кооперативным организациям, а равно государственным предприятиям и учреждениям перед частными лицами.

4. Арендную плату за дома, сдаваемые на праве застройки, следует устанавливать в зависимости от назначения дома, — повышенную за торгово-промышленные строения, пониженную — за жилые дома.

5. В целях поощрения восстановления жилищ для рабочих рекомендуется освобождать от взимания арендной платы в течение первых трех лет дома, восстанавливаемые в рабочих районах для заселения рабочими и служащими. В дальнейшем в таких районах следует устанавливать низкую плату, в зависимости от степени заселения дома рабочими и служащими.

6. В особенности благоприятные условия должны предоставляться Коммунальными Отделами профсоюзным и кооперативным организациям, берущим дома для заселения их своими членами. В этом случае, помимо низкой арендной платы, Коммунальными Отделами могут быть предоставлены еще и другие льготы: предоставление по себестоимости строительных материалов, техническая консультация и т. п.

7. Договор права застройки в отношении домов, требующих восстановления или достройки, заключается с соблюдением требований, указанных в Постановлении ВЦИК и СНК от 14 августа 1922 г. о праве застройки («Изв. ВЦИК» от 19 августа 1922 г.).

За Наркомивнудел **А. Белобородов.**

Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблюхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

25 ноября 1922 г., № 360.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 42—43).

## **ЦИРКУЛЯРНОЕ РАЗЪЯСНЕНИЕ ГУКХ О ПРАВАХ ЗАСТРОЙЩИКОВ.**

В связи с возникающими на местах вопросами при заключении договоров на право застройки, Главное Управление Коммунального Хозяйства Наркомвнудел разъясняет:

1. Обязанности застройщика перед Коммунальным Хозяйством исчерпываются содержанием ст.ст. 73, 74, 75, 76 и др. Гражданского Кодекса (раздел «Право застройки»). Какие-либо дополнительные обязанности могут быть возложены на застройщика лишь в порядке договорного соглашения.

2. В частности, закон не обязывает застройщика сдавать часть выстроенной или восстановленной площади в коммунальный жилищный фонд. Сдача части площади в коммунальный фонд может быть установлена лишь по договорному соглашению, как компенсация за особые льготы, предоставленные застройщику по договору застройки.

3. Застройщик в праве заселять выстроенную или восстановленную жилую площадь по своему выбору.

В целях поощрения развития строительства, Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД обращает внимание на необходимость строгого соблюдения вышеуказанных положений.

Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблуктер.**

Начальник Жилищного Отдела **Д. Шейнис.**

Начальник Общего Отдела ГУКХ **Финн.**

23 февраля 1924 г., № 73.

(«Бюлл. НКВД» 1924 г., № 8).

## **ЦИРКУЛЯР ГУКХ О СОБЛЮДЕНИИ НОТАРИАЛЬНОГО ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ О ПРАВЕ ЗАСТРОЙКИ.**

По сообщению Губсудов, некоторые Губернские и Уездные Коммунальные Отделы заключают договоры о предоставлении земельных участков под застройку не в нотариальном порядке, а в форме простых сделок. Замечено также отсутствие нотариального засвидетельствования договоров о сдаче в аренду коммунальных предприятий. Обращая внимание Коммуноотделов, что несоблюдение установленной законом обязательной формы совершения договоров влечет за собой недействительность их, Главное Управление Коммунального Хозяйства предлагает при совершении договоров строго соблюдать требования, установленные ст.ст. 72, 153 и 137 Гражд. Код.

Зам. Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз. НКВД **Грохотов.**

Нач. Общего Отдела ГУКХ **Гагалик.**

27 октября 1923 г., № 365.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 25).

## **ОБ УМЕНЬШЕНИИ НОТАРИАЛЬНОГО СБОРА, ВЗИМАЕМОГО ПО ДОГОВОРАМ О ПРАВЕ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОССТАНОВЛЕНИИ РАЗРУШЕННЫХ И ДОСТРОЙКИ НЕДОКОНЧЕННЫХ ДОМОВ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

Совет Народных Комиссаров постановляет:

1. Взыскание из ст. 24 таксы оплаты нотариальных действий Совета Народных Комиссаров от 8 ноября 1922 г. («Известия ВЦИК» № 266 от

24 ноября 1922 г. и «Собр. Узак.» № 75 за 1922 г., ст. 935) внести в таксу оплаты нотариальных действий, опубликованную Народным Комиссариатом Финансов и Народным Комиссариатом Юстиции («Изв. ВЦИК» № 51 от 7 марта 1923 г. и «Собр. Узак.» 1923 г., № 16, ст. 205), следующие изменения: нотариальный сбор с договоров, устанавливающих право застройки земельных участков, восстановления разрушенных домов и застройки недооконченных домов, взывается в размере  $\frac{1}{8}$  проц. с договоров, сумма коих не достигает 100 руб.,  $\frac{1}{4}$  проц. с договоров, сумма коих не достигает 1.000 руб., и  $\frac{3}{8}$  проц. с договоров, превышающих эту сумму.

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования, но имеет силу также в отношении договоров, заключенных до издания сего постановления, но приостановленных исполнением за невнесением стороной нотариального сбора.

Зам. Пред. Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**  
Управляющий Делами **Н. Горбунов.**  
Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 26 апреля 1923 г.  
(«С. У.» 1923 г., № 61, ст. 579).

## **О ПРИМЕНЕНИИ ПОНИЖЕННЫХ СТАВОК ПРОПОРЦИОНАЛЬНОГО ГЕРБОВОГО СБОРА К ДОГОВОРАМ О ЗАСТРОЙКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ДОСТРОЙКЕ НЕОКОНЧЕННЫХ СТРОЕНИЙ И ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЛИ С ЦЕЛЬЮ УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЛЕДЕЛЬЧЕСКИХ КУЛЬТУР МЕЛИОРАЦИИ ИЛИ РАЗРАБОТКИ НЕДР.**

### **Постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР.**

Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров постановляют:

1. Примечание 3 к § 37 приложения 1-го к уставу о государственном гербовом сборе, утвержденному ЦИК и СНК Союза ССР 17 августа 1923 г. («Вестник ЦИК, СНК и СТО Союза ССР» № 5, ст. 114), изложить в следующей редакции:

«Примечание 3-е. Договоры о застройке земельных участков, восстановлении разрушенных и достройке неоконченных строений, а равно об аренде земли с целью улучшения земледельческих культур, разного рода мелиораций, как-то: осушения болот, устройства искусственного орошения и т. п. и с целью разработки земных недр подлежат оплате пропорциональным гербовым сбором в размере 0,15 проц. с суммы акта»..»

2. Установленные в ст. 1 пониженные ставки пропорционального гербового сбора вступают в силу с момента опубликования настоящего постановления и распространяются также на договоры, заключенные до издания его.

Примечание. Гербовый сбор, уплаченный до вступления в силу настоящего постановления сверх указанного в ст. 1-й размера, возврату не подлежит.

Председатель ЦИК Союза ССР **М. Калинин.**  
Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров СССР **А. Рыков.**  
За Секретаря ЦИК Союза ССР **Ф. Коп.**

Москва, Кремль, 4 октября 1923 г.  
(«С. У.» 1923 г., № 98, ст. 979).

## **ОБ УМЕНЬШЕНИИ МЕСТНОГО СБОРА, ВЗИМАЕМОГО ЗА НОТАРИАЛЬНОЕ ЗАСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЕ ДОГОВОРОВ О ПРАВЕ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОССТАНОВЛЕНИЯ РАЗРУШЕННЫХ И ДОСТРОЙКИ НЕДОКОНЧЕННЫХ ДОМОВ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Во изменение п. 4 разд. 3 перечень доходов, передаваемых в распоряжение мест (декрет ВЦИК и СНК, опубликован в «Изв. ВЦИК» № 256 от 22 ноября 1922 г. и № 77 «Собр. Узак.» 1922 г., ст. 957) установить надбавку в местные средства к государственной плате за засвидетельствование в нотариальных столах договоров о праве застройки земельных участков, восстановления разрушенных и достройки недооконченных домов в размере не свыше 50 проц. государственной платы.

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования, но распространяется также на договоры, заключенные до издания его, но приостановленные исполнением за невнесением стороной местного сбора.

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**

Управделами **М. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 26 апреля 1923 г.

(«С. У.» 1923 г., № 61, ст. 580).

## **О ПОРЯДКЕ РЕГИСТРАЦИИ НАЛАГАЕМЫХ НА НЕМУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫЕ СТРОЕНИЯ И ПРАВО ЗАСТРОЙКИ АРЕСТОВ И ЗАПРЕЩЕНИЙ ОТЧУЖДАТЬ И ЗАКЛАДЫВАТЬ ИХ.**

### **Инструкция НКЮ, НКФ и НКВД.**

1. Все сведения о налагаемых на немунципализированные строения и право застройки арестов, обращения взыскания и запрещения отчуждать и закладывать их сосредоточиваются в нотариальных отделениях губсудов.

2. Судебные исполнители и производящие взыскание в бесспорном порядке госучреждения и должностные лица, в случае обращения взыскания на строения и право застройки или приведения в исполнение определения судов о наложении арестов и запрещений в порядке обеспечения исков, посылают запрещения в нотариальное отделение.

3. Нотариальная контора, совершив залоговой акт на строение или право застройки, посылает запрещение нотариальному отделению, а копию — коммунальному отделу.

4. Запрещения пишутся по установленной форме (прил. 1) и в них с точностью обозначаются:

- а) фамилия, имя, отчество, профессия или должность должника;
- б) имущество, подлежащее запрещению: местонахождение (губерния, уезд, город, административный район, улица, № дома или владения), в случае частичного запрещения, какие именно строения подлежат аресту;
- в) требование, по поводу которого налагается запрещение (спор о праве на самое имущество и т. д.);

г) если запрещение налагается по денежному взысканию, сумма взыскания (словами и цифрами) с указанием курса или дензнаков, в которых она исчисляется. Если присуждены проценты,—размер процентов и время, с которого проценты должны исчисляться.

5. Возвращаются требования, в которых не обозначены:

1) сведения, достаточные для установления личности должника;

2) имущество, на которое обращено взыскание;

3) требование, по поводу которого налагается запрещение, или

4) сумма взыскания, если запрещение налагается по поводу денежного взыскания.

6. Полученные нотариальным отделением запрещения сшиваются в особые сборники. По каждому городу заводится особый сборник. Для больших городов могут быть заводимы сборники по районам города. Запрещения регистрируются и сшиваются по порядку поступления по каждому сборнику отдельно за каждый год. Запрещения при ссылках на них обозначаются следующим образом: «Сборник» запрещен по гор. . . . ч. 1, за 19 . . . . г., запр. № . . . .»:

7. Нотариальные отделения ведут подвижной алфавит по карточней системе по фамилиям владельцев. В реестре этом отмечаются все запрещения, занесенные в сборник (ст. 6), со ссылкой на № по сборнику (см. прил. III).

8. Разрешение запрещений происходит по сообщению учреждений и должностных лиц, наложивших запрещение, и по заявлениям истцов, взыскателей, кредиторов и залогодержателей. Подлинность подписей на заявлениях частных организаций должна быть засвидетельствована нотариальным порядком. Для частных лиц достаточно засвидетельствования подписи.

9. Разрешение запрещений регистрируется так же, как и запрещения, по отдельной нумерации. Разрешения сшиваются в сборнике за каждый год по каждому городу или району города особо.

10. О разрешениях запрещений отмечается со ссылкой на № разрешения по сборнику: 1) на самых запрещениях в сборниках; 2) в подвижном алфавите запрещений.

11. Все отметки делаются за подписью сотрудника, на которого возложена регистрация запрещений.

12. Справки о запрещении выдаются владельцам имущества, залогопринимателям, взыскателям, судебным и следственным органам, судебным исполнителям, рабоче-крестьянской инспекции, коммунальным отделам, а также советским учреждениям относительно лиц и организаций, с которых эти учреждения производят взыскание. Частным лицам и коллективам справки выдаются на основании свидетельств судебных мест.

13. При совершении актов об отчуждении и залоге строения и установления, отчуждении и залоге права застройки, кроме представления установленных 3-й ст. постановления СНК от 8-го августа, 3-й ст. инструкции НКВД и НКЮ за № 397—1921 г. и 4-й ст. инструкции НКВД и НКЮ за № 28—1923 г. справок и разрешений коммунального отдела, должна быть представлена справка нотариального отделения о числящихся на имущество запрещенных. Справки эти действительны в течение двух дней. Если совершение акта в указанный срок не состоится, то ко дню совершения акта должна быть представлена дополнительная справка. Если нотариальная контора расположена не в месте нахождения нотариального отделения, к этому сроку прибавляется время, необходимое для пересылки справки или для проезда.

14. Справки представляются участвующим лицом или высылаются в конторы нотариальными отделениями по представлениям контор или заявлениям участвующих лиц. Почтовые расходы оплачиваются заинтересованными лицами.

15. Справки могут быть сообщаемы нотариальными отделениями конторам по телеграфу за счет заинтересованных лиц. Таким же образом нотариальные конторы могут требовать справки из нотариальных отделений.

16. Заинтересованные лица и учреждения могут представлять как в нотариальные отделения, так и в нотариальные конторы и другие учреждения для предотвращения отчуждения или залога имущества, состоящего под запрещением, копии определений суда об арестах или запрещений судебных органов и других правительственных мест. Копии эти заменяют запрещения до получения этих последних.

17. За внесение в сборники и алфавит запрещений или разрешений запрещений взимается плата в размере 30 рублей за каждое запрещение или разрешение запрещения, за выдачу справки 30 руб. и столько же за посылку нотариусом в нотариальное отделение запросов о запрещениях. Судебные исполнители и другие места и лица одновременно с запрещениями или разрешениями присылают причитающуюся плату или переводят ее на текущий счет нотариального отделения. Плата эта поступает в счет сборов за нотариальные действия («Собр. Узак.» 1922 г., № 75, ст. 935).

18. С государственных учреждений и должностных лиц, производящих взыскание в беспорядном порядке, указанной платы не взимается.

Народный Комиссар Юстиции **Курский.**

Зам. Народного Комиссара Финансов **Владимиров.**

Зам. Народного Комиссара Внутренних Дел **Поляков.**

19 марта 1923 года—№ 58.

(«С. У.» 1923 г., № 64, ст. 627).

**Ф о р м ы .**

*Приложение I.*

**Запрещение.**

а) **З а п р е щ е н и е .**

Фамилия. По определению \_\_\_\_\_ народного суда \_\_\_\_\_ уч. наложей арест на строение, принадлежащее:

- 1) фамилия \_\_\_\_\_
- 2) имя \_\_\_\_\_
- 3) отчество \_\_\_\_\_
- 4) профессия или должность \_\_\_\_\_

расположенное в городе \_\_\_\_\_ уезда \_\_\_\_\_ администрат. района \_\_\_\_\_

улица и № дома \_\_\_\_\_  
состоящее из \_\_\_\_\_ (наименование строений: жилой дом, конюшня и т. д.).

Наименование требования: в обеспечение иска такового (наименование истца) о праве собственности на означенные строения.

Подпись должностного лица

Печать.

б)

**З а п р е щ е н и е.**

Фамилия. Налагается арест на право застройки, принадлежащее:  
 1) фамилия \_\_\_\_\_  
 2) имя \_\_\_\_\_  
 3) отчество \_\_\_\_\_  
 4) профессия или должность \_\_\_\_\_  
 расположенное в городе \_\_\_\_\_ уезда \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ улица и № дома \_\_\_\_\_  
 состоящее из \_\_\_\_\_

Ввиду обращения взыскания на это имущество по исполнительному листу  
 \_\_\_\_\_ нарусуда от \_\_\_\_\_ 192 \_\_\_\_\_ г.  
 за № \_\_\_\_\_ на взыскание в пользу (наименование взыскателя) \_\_\_\_\_  
 такой-то (словами и цифрами) суммы дензнаками 1923 г. и 0/100 по 6 годовым  
 с такого-то числа, месяца и года.

Подпись должностного лица.

Печать.

*Приложение II.*

**Разрешение запрещения.**

а)

**Разрешение запрещения.**

Фамилия. Ввиду заявления взыскателя (имя, отчество, фамилия) разрешается  
 запрещение, наложенное на строения такого-то:

1) фамилия \_\_\_\_\_  
 2) имя \_\_\_\_\_  
 3) отчество \_\_\_\_\_

зарегистрированное по сборнику по гор. \_\_\_\_\_ за 192 \_\_\_\_\_ г.  
 под № \_\_\_\_\_

Подпись должностного лица.

Печать.

б)

**Разрешение запрещения.**

Фамилия. По определению \_\_\_\_\_ губсуда, от \_\_\_\_\_  
 192 \_\_\_\_\_ г. разрешается запрещение на право застройки, принадле-  
 жщее та к о м у - т о:

1) фамилия \_\_\_\_\_  
 2) имя \_\_\_\_\_  
 3) отчество \_\_\_\_\_

которое послано та к о г о - т о числа, месяца и года за № \_\_\_\_\_

Подпись должностного лица.

Печать.

*Приложение III.*

**Подвижной алфавит**

лиц, на строения и право застройку которых наложено запрещение.

Фамилия, имя и отчество владельца строения и право застройки.  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Место нахождения (губерния, уезд, город, административный район, улица, № дома или владения) и состав имущества.

| №№ по порядку. | Наложенные аресты и запрещения (год, № по сборнику). | Отметки о снятии арестов и запрещений (год, № по сборнику). | Примечание. |
|----------------|--|---|-------------|
|                |  |   |             |

**ЦИРКУЛЯР ГУКХ О ПРАВОВОМ ПОЛОЖЕНИИ СТРОЕНИЙ, ВОЗВЕДЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ ЗАСТРОЙКИ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ ДО 7 НОЯБРЯ 1917 ГОДА.**

Ввиду неясности на местах вопросов о правовом положении строений, возведенных на арендованной земле по договорам застройки, заключенным до 7 ноября 1917 г., Главное Управление Коммунального Хозяйства Наркомивнудел разъясняет:

В силу перехода земли в собственность государства, аннулированы гражданские правоотношения между застройщиками по договорам, заключенным до 7 ноября 1917 г., и прежними владельцами земельных участков. Фактом огосударствления земли упомянутые застройщики поставлены в одинаковые условия со всеми прочими частными владельцами строений и наравне с ними оказались владельцами строений на государственной земле. Дальнейшая судьба возведенных застройщиками строений определяется, совершенно независимо от прежнего договора застройки в соответствии с разъяснением президиума ВЦИК от 14 мая 1923 г. о муниципализированных домах. При наличии одного из моментов, указанных постановлением от 14 мая 1923 г., строение включается в число муниципализированных; в противном случае строение остается в распоряжении застройщика или его правопреемника, на праве собственности с обязательствами, вытекающими из нахождения строения на государственной земле.

Зам. Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз. НКВД **Грохотов.**  
 Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**  
 Нач. Общего Отдела ГУКХ **Гагалюк.**

9 октября 1923 г.—№ 329.  
 («Бюлл. НКВД» 1923 г., № 23).

# У. Плата за жилые и нежилые помещения.

## ОБ ОПЛАТЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ПОСЕЛЕНИЯХ ГОРОДСКОГО ТИПА.

### Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.

§ 1. В целях поддержания исправного состояния домов, местные исполкомы, по согласованию с объединениями профсоюзов, устанавливают нормы квартирной платы с нижеуказанных категорий населения в золотом исчислении по курсу котировальной комиссии с одной квадратной сажени полезной жилой площади:

1) Лица, живущие на нетрудовые доходы, платят от 3 до 10 руб. в месяц.

2) Лица свободных профессий, поскольку они не подходят под действие п.п. 1 и 3 настоящего параграфа, а равно кустари и ремесленники, не пользующиеся наемным трудом, платят от 1 руб. до 2 руб. в месяц.

3) Рабочие и служащие в зависимости от размеров своей заработной платы на текущий месяц, определяемой в золотом исчислении по курсу котировальной комиссии, платят в размерах, установленных исполкомом, но не свыше следующих льготных норм:

а) с месячным заработком до 30 руб.—от 10 до 20 коп., б) с месячным заработком от 30 до 50 руб.—от 20 до 40 коп., в) с месячным заработком от 50 до 70 руб.—от 40 до 60 коп., г) с месячным заработком от 70 до 100 руб.—от 60 до 90 коп., д) свыше 100 руб.—от 90 до 1 р. 20 к.

**Примечание.** Действие п. 3 § 1 распространяется на рабочих и служащих частных предприятий, поскольку заработная плата является их основным источником дохода.

4) Лица, состоящие на социальном обеспечении, в том числе семьи красноармейцев, безработные, имеющие право на получение государственного пособия, а также учащиеся, освобожденные от платы за учебу, приравниваются в отношении оплаты помещения к группе «а» п. 3, при чем местным исполкомам предоставляется право полного освобождения их от квартирной платы.

Учащиеся, не освобожденные от платы за учебу, приравниваются в отношении оплаты помещений к группе «б» п. 3-го.

§ 2. Семьи имеют право оплачивать по указанным нормам жилую площадь, занимаемую ими или состоящими на их иждивении членами семьи, в пределах не менее 2-х кв. саж. на человека, или же более высокой местной жилой нормы, если таковая установлена. Излишки занимаемой площади оплачиваются в двойном размере норм, установленных для каждой категории плательщиков.

**Примечание 1.** Дополнительная площадь, занимаемая некоторыми категориями рабочих и служащих на основании декрета от 25 мая 1920 г. («С. У.» 1920 г., № 53, ст. 267) в размере, не превышающем 20 кв. арш., на лицо, а равно излишек площади до 3-х кв. арш. на лицо, оплачиваются по той же норме, что и основная площадь.

**Примечание 2.** Полуподвальные, темные и чердачные помещения оплачиваются лицами, указанными в п.п. 3 и 4 § 1, на 50 проц. выше установленного тарифа.

§ 3. Плата за помещения вносится лицами, указанными в п.п. 1 и 2 § 1, не позднее 15 числа текущего по платежу месяца по курсу котировальной комиссии в день уплаты; лицами же, указанными в п.п. 3 и 4 § 1, плата за помещение вносится не позднее 10 числа следующего за истекшим по платежу месяца по курсу золотого рубля, установленного котировальной комиссией на 15 число истекшего месяца.

§ 4. Взимание какой бы то ни было повышенной по сравнению с установленными в настоящем декрете нормами квартирной платы не допускается. Нарушение сего карается по 135 ст. Уголовного Кодекса.

§ 5. Действие настоящего постановления распространяется на все домовладения без исключения в поселениях городского типа.

§ 6. Народному Комиссариату Внутренних Дел поручается в недельный срок со дня опубликования настоящего постановления издать инструкцию по его применению.

Председатель Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета  
**М. Калинин.**

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **Л. Каменев.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 13 июня 1923 г.

(«С. У.» 1923 г., № 55, ст. 540).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Плата за помещение имеет своим назначением поддержание исправного состояния дома, почему и должна поступать в распоряжение домоуправления на нужды содержания дома. Неправильным является поэтому обращение поступлений от оплаты жилых помещений в домах, непосредственно заведомых Коммунальным Хозяйством, в доход местных средств, как обезличенной суммы. В доход местных средств должны поступать лишь излишки, остающиеся за покрытием всех расходов по дому, связанных с длительной эксплуатацией его. (Аналогичное разъяснение дал НКЮ в лице общеконсультационного отдела 18 февраля 1924 г. за № 275/3 по отношению к домам ведомственным).

2. К ст. 4. Согласно разъяснению НКВД и Наркомсобеса, инвалиды и другие находящиеся на социальном обеспечении лица, коим вместо пенсии предоставлено право производить без оплаты патента торговлю, платят за квартиру: торгующие по патенту I разряда — 20 к. с кв. саж., торгующие по 2 разряду — 40 к. с кв. саж. жилой площади.

3. При определении квартирной платы за проходные комнаты следует исходить из разъяснения Наркомздрава: «Об исчислении полезной жилой площади» («Изв. ВЦИК» от 1 августа 1923 г.), устанавливающего как понятие о проходной комнате, так и эквивалент полезной площади ее.

4. Не следует смешивать плату за жилые помещения, установленную декретом ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. с арендной платой за строения (см. циркуляр НКВД от 14 февраля 1924 г., № 65). Нормы квартирной платы, установленные декретом от 13 июня 1923 г. имеют в виду непосредственных пользователей помещениями и относятся к отдельным жилым единицам (квартира, комната). Арендная же плата относится к строению в целом. Квартирная плата является основой для содержания строения в исправности и поступает непосредственно в распоряжение домоуправления. Арендная плата должна предоставить владельцу стоимость амортизации строения, компенсацию за выгоды местоположения (дополнительная земельная рента), проценты на затраченный строительный капитал. Как указывается циркуляром НКВД: «О способах исчисления арендной платы за строения» от 14 февраля 1924 г., арендная плата взимается в объеме всех или только некоторых ее частей, в зависимости от состава населения и характера использования помещений.

Выдвигаемое соображение, что арендная плата должна покрываться арендатором из собираемой им квартирной платы и поэтому не может иметь места при трудовом составе населения и ограниченных ставках квартирной платы—неправильно. Предприятие или учреждение, арендующее дом для заселения своими рабочими и служащими, может покрыть арендную плату за счет ассигнований предприятия, жилищное товарищество, располагающее наемыми или членскими взносами, за счет этих взносов и т. д.

## **ИНСТРУКЦИЯ НКВД ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЦИК И СНК О ПЛАТЕ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОТ 13 ИЮНЯ 1923 года.**

### **Общие положения.**

1. Коммунальные Отделы, намечая квартирный тариф в пределах норм, установленных постановлением ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 года, согласовывают его с межпрофсоюзным объединением (Губпрофсоветом или Упрофбюро по принадлежности). Согласование должно касаться установления признаков принадлежности к категории рабочих и служащих, лиц свободных профессий, кустарей и ремесленников, равно как и установления размеров ставок квартирной платы для каждой группы.

2. Проект постановления о квартирной плате представляется Коммунальным Отделом в соответствующий Губ- или Уисполком для утверждения и опубликования.

3. В зависимости от местных условий (степень благоустройства города, его населенность, экономический характер поселения и др.) исполкомы могут устанавливать квартирные ставки ниже предельных норм, указанных в по-

становлении ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г., с тем, однако, чтобы для каждой группы плательщиков ставки квартирной платы не были ниже минимального предела, установленного для данной группы постановлением СНК. Таким образом, ставка не может быть ниже для лиц, живущих на нетрудовые доходы, — трех руб. с кв. сажени жилой площади, для лиц свободных профессий — одного рубля, для рабочих и служащих, указанных в постановлении ВЦИК и СНК под литерой «а» — 10 коп., литера «б» — 20 коп., литера «в» — 40 коп., литера «г» — 60 коп., литера «д» — 90 коп.

При этом рекомендуется пониженные ставки устанавливать в небольших поселениях или городских районах, лишенных основных элементов городского благоустройства, напр., отсутствие водопровода.

4. В виду сложности расчетов и достаточной детализации норм квартирной платы, установленных постановлением ВЦИК и СНК, рекомендуется для каждой группы плательщиков установить лишь одну ставку. Исключение целесообразно допустить для группы «а» рабочих и служащих, с наиболее низкими окладами (до 10 руб. зол. в месяц), примерно, таким образом: с лиц с заработком до 10 руб. — 10 коп., с заработком до 30 руб. — 20 коп.

5. Все расходы по содержанию жилищ, а также налоги за строения покрываются домоуправлением за счет квартирной платы.

**Примечание.** В случае, если дом занят исключительно лицами, оплачивающими помещение по наиболее низкой ставке, домоуправление или домовладение может возбудить ходатайство об освобождении от платежа налога за строение.

6. Никакие дополнительные сверх установленных норм квартирной платы сборы (на ремонт, очистку, налоги и т. п.) не могут иметь места, за исключением оплаты коммунальных услуг (водопровод, канализация, электрическое освещение).

**Примечание.** В исключительных случаях экстренной необходимости ремонта и отсутствия кредита для него допускаются добровольные взносы лиц, персонально выразивших согласие на участие в расходах в определенном размере.

7. В муниципализированных домах, находящихся в управлении Коммунального Хозяйства или коллективов жильцов, квартирная плата вносится домоуправлением в государственные или коммунальные кредитные учреждения на текущий счет в золотом или червонном исчислении и расходуется на нужды содержания дома с отчетностью по установленной форме.

### Установление категорий плательщиков.

8. К лицам, живущим на нетрудовые доходы, следует отнести владельцев предприятий, торговцев, подрядчиков, посредников, владельцев денежных капиталов и вообще лиц, для кого постоянный и основной источник существования определяется обладанием капитала или участием в прибылях от капитала.

9. К категории лиц свободных профессий относятся врачи и другие лица медицинского персонала, юристы, инженеры, литераторы, художники и вообще лица, источник существования которых — оказание услуг специального умственного труда не в качестве наемных работников на срок, а по соглашению (существующему или предполагаемому) за отдельные работы.

Если лицо свободной профессии (обладает специальным заведением (напр., лечебница, техническая контора, юридическое бюро и т. д.), его следует отнести в отношении квартирной платы к категории предпринимателей (группа 1-я § 1 постановл. от 13 июня 1923 г.); с другой стороны, лица специальной умственной подготовки (врачи, юристы, инженеры), находящиеся на службе, оплачивают помещения по ставкам, установленным для служащих. В случае, если врач одновременно состоит на государственной службе, вопрос о ставке квартирной платы разрешается в зависимости от того, что является основной работой данного лица, служба или частная практика. Спорные вопросы разрешаются справкой профсоюза: врач, занятый на службе не менее установленного Наркомтрудом рабочего времени, должен быть отнесен к категории служащих хотя бы у него сверх службы была еще и частная практика.

10. Кустари и ремесленники, изготовляющие изделия ручным трудом для продажи на рынок или на заказчика, оплачивают помещения по нормам п. 2 § 1 постановления ВЦИК и СНК, т.-е. от 1 р. до 2 руб., в том лишь случае, если они не пользуются наемным трудом. В противном случае они должны быть отнесены, в качестве предпринимателей, к группе 1 § 1.

11. К группе рабочих и служащих могут быть отнесены лишь наемные работники. Факт работы по найму должен быть удостоверен документальными данными, как-то: расчетной книжкой с места работы или службы, членской книжкой профсоюза, книжкой Страховой Кассы. Во избежание могущих быть недоразумений, рекомендуется в особенности настаивать на представлении достаточных данных служащими частных предприятий и учреждений.

12. Для предоставления льготной оплаты помещения лицам, указанным в п. 4 § 1 постановл. ВЦИК и СНК, должны быть представлены соответствующие удостоверения: лицами, состоящими на социальном обеспечении—от Отдела Собеса; безработными, отнесенными к имеющим право на получение государственного пособия—от Отдела Труда; состоящими на общественном иждивении учащимися, освобожденными от платы за учение,—от администрации учебного заведения.

Исполкомы могут специальным постановлением полностью освободить, в зависимости от местных условий, ту или иную из вышеуказанных групп от платы за помещения, отнеся вместе с тем расходы по оплате занимаемых ими жилищ за счет соответствующих учреждений, на кои возложено попечение о данной группе. Так, могут быть освобождены от платы за помещения инвалиды войны с отнесением расходов по оплате помещений за счет местного бюджета, инвалиды труда—за счет сумм социального страхования.

### **Порядок исчисления и взноса квартирной платы.**

13. Расчет причитающейся квартирной платы производится домоуправлением, домовладельцем или арендатором по комнатам, соответственно жилой площади. Кухни, коридоры, уборные, ванные, кладовые комнаты в расчет не принимаются.

14. Квартирная плата вносится домоуправлению, домовладельцу или арендатору за всю квартиру в целом квартиронанимателем (или ответственным с'емщиком), взимающим соответствующую долю с коммунальных жильцов.

15. Срок взноса квартирной платы для рабочих и служащих, а равно лиц, указанных в п. 4 § 1 постановл. ВЦИК и СНК, устанавливается не

позднее 10 числа месяца, последующего за прожитым (напр., не позднее 10 июня за прожитый май); все остальные лица обязаны вносить квартирную плату не позже 15 числа текущего по платежу месяца.

16. Квартирная плата вносится по установленным в золотом исчислении ставкам по курсу золотого рубля, установленному Ротировальной Комиссией, при чем для лиц, живущих на нетрудовые доходы, и для лиц свободных профессий берется курс для взноса квартирной платы, а для остальных лиц — курс 15-го числа истекшего месяца.

17. За несвоевременный взнос квартирной платы, а именно: лицам, указанными в п.п. 1 и 2 постановления ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г., позднее 15-го числа текущего по платежу месяца, а лицами, указанными в п.п. 3 и 4 того же постановления, позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца — местные исполкомы устанавливают пеню, уплачиваемую домоуправлению, в размере 2 проц. в день для лиц, живущих на нетрудовые доходы, и лиц свободных профессий и  $\frac{1}{4}$  % в день — для лиц других категорий.

Примечание 1-е. Независимо от взимания пени, домоуправление в праве предъявить иск о выселении лица, не уплатившего квартирной платы в течение месяца после напоминания, сделанного по истечении срока платежа (Гражданский Кодекс, ст. 171).

Примечание 2-е. Несвоевременное внесение квартирной платы лицами, состоящими на социальном обеспечении, по причине неполучения ими пенсии или пособия, не влечет за собою ни начисления пени, ни выселения.

18. Исчисление заработной платы в золотом рубле, необходимое для установления размеров квартирной платы с рабочих и служащих, производится путем деления всей полученной рабочим или служащим за истекший месяц заработной платы на курс Ротировальной Комиссии в последнее число истекшего месяца.

Примечание. В заработную плату включается оплата сверхурочная, премиальная, по совместительству. Администрация предприятия или учреждения ответственна за правильность выдаваемых для представления в домоуправление справок о размере получаемой рабочим или служащим заработной платы.

19. Пользователь помещения имеет право оплачивать по основным нормам квартирной платы фактически занимаемую им и состоящими на его иждивении членами семьи жилую площадь, но не более 21-го квадратного аршина на лицо, если местная жилищная норма не превышает 2-х кв. саж. на человека. Излишек занимаемой площади сверх указанного предела оплачивается в двойном размере норм, установленных для каждой категории плательщиков.

Примечание. Двойную плату за излишек занимаемой площади не следует смешивать с квартирным балогом за излишки площади: первая входит в общую сумму квартирной платы, взимаемой домоуправлением, квартирный же налог поступает в кассу Совета.

20. Дополнительная площадь в размере не свыше 20 кв. арш. на лицо оплачивается по той же норме, что и основная площадь, для следующих категорий: а) больные, требующие по заключению врачебного контроля изоляции, как-то психические больные, страдающие активным туберкулезом, сифилисом в заразной стадии и т. п., б) служащие в государственных учреждениях инженеры, врачи, агрономы, преподаватели высших учебных заведений,

а равно ответственные советские работники, получающие оклад жалования не ниже 15-го разряда 17-разрядной сетки, коим, согласно удостоверения соответствующего Профсоюза, необходимо производить служебную работу на дому, и в) научные работники, зарегистрированные в Комиссии по улучшению быта ученых (КУБУ).

Добавочная площадь, занимаемая для профессиональной деятельности лицами, не принадлежащими к вышеперечисленным (лит. «б» и «в») категориям, оплачивается на общих основаниях.

21. Плата за комнату, занимаемую несколькими лицами, не принадлежащими к одной семье, исчисляется по занимаемой каждым площади по ставкам соответствующей категории. Так, если комната занята торговцем с находящимся на его иждивении сыном и самостоятельно живущим ремесленником, плата определяется за две трети комнаты по тарифу п. 1 § 1 пост. ВЦИК и СНК и за одну треть комнаты по тарифу п. 2 § 1.

Если комната занята несколькими членами одной семьи, плата определяется по ставке лица, относящегося к высшей по оплате категории.

Замнаркомвуздел **А. Белобородов.**

Зав. Глав. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблюхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

21 июня 1923 г.—№ 194.

(«Бюлет. НКВД» 1923 г., № 16).

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. К п. 6. Согласно разъяснения общеконсультационного отдела НКЮ от 14 декабря 1923 г., очистка выгребных ям относится к коммунальным услугам и оплачивается сверх квартирной платы.

2. К п. 9. По разъяснению НКЮ, служители культа должны быть отнесены в отношении квартирной платы к лицам свободных профессий. («Еженед. Сов. Юстиции» 1923 г., № 49).

3. К п. 17. В связи с установлением твердой валюты, теряет свою остроту вопрос о сроке внесения квартплаты. Все же аккуратный платеж квартирной платы является необходимым для правильного ведения домашнего хозяйства, почему цена за невнос квартплаты должна остаться, но требуется пересмотреть размер ее, в соответствии с изменившимися финансовыми условиями.

4. Примечание 1-е к п. 17 должно быть согласовано в соответствии с новой редакцией ст. 171 Гражд. Кодекса (см. ниже).

## ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТ. 171 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РСФСР.

### Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров.

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Изменить п. «з» ст. 171 Гражданского Кодекса РСФСР, изложив его следующим образом:

(Договор найма может быть досрочно расторгнут судом):

«3») в случаях неплатежа квартирной платы рабочими и служащими государственных и частных учреждений и предприятий, состоящими на социальном обеспечении инвалидами труда и войны, семьями мобилизованных, состоящими на государственных стипендиях учащимися, получающими пособие из касс социального страхования безработными—по истечении двух месяцев после установленного для них декретом ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. («Собрание Указов» 1923 г., № 55, ст. 540) для взноса означенной платы срока; в случаях неплатежа квартирной платы прочими гражданами—по истечении 7 дней после установленного для них упомянутым декретом срока. К неплатежу квартирной платы приравнивается невзнос платы за пользование водой, канализацией, отоплением, освещением и за ремонт жилища по истечении упомянутых (2-месячного и 7-дневного) сроков после предъявления об означенной плате требования.

II. Дополнить ст. 171 Гражданского Кодекса РСФСР п. «и» следующего содержания:

(Договор найма может быть досрочно расторгнут судом):

«и») в случаях необходимости производства капитального ремонта помещения, с тем непременным условием, что по окончании такого ремонта жилище должно быть предоставлено проживающим в нем до ремонта лицам, если они того пожелают.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров **А. Цорупа.**

Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва, Кремль, 9 января 1924 г.

(«Изв. ЦИК СССР» от 13 января 1924 г.)

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Измененная редакция ст. 171 Гр. Кодекса оставляет льготу двухмесячной отсрочки платежа квартирной платы лишь для трудящихся; остальные же граждане должны платить, под угрозой расторжения договора, не позже 7 дней по наступлении срока.

2. Между новой редакцией ст. 171 Гр. Кодекса и декретом от 13 июня 1923 г. «Об оплате жилых помещений» на первый взгляд имеется противоречие. Измененная 171 ст. Гр. Код. приравнивает к неплатежу квартирной платы невзнос платы за пользование водой, канализацией, отоплением, освещением и за ремонт жилищ. Между тем, декрет о квартирной плате от 13 июня 1923 г., устанавливая твердые ставки, запрещает взимание каких-либо дополнительных плат под угрозой кары по 135 ст. Уголовн. Код., а изданная по приращению декрета Инструкция НКВД от 21 июня 1923 г. говорит: «§ 6. Никакие дополнительные сверх установленных норм квартирной платы сборы (на ремонт, очистку, налоги и т. п.) не могут иметь места, за исключением оплаты коммунальных услуг (водопровод, канализация, электрическое освещение). *Примечание.* В исключительных случаях экстренной необходимости ремонта и отсутствия кредита для него допускаются добровольные взносы лиц, персонально выразивших согласие на участие в расходах в определенном размере».

По раз'яснению общеконсультационного отдела Наркомюста кажущееся противоречие разрешается в том смысле, что отдельно за

ремонт должны платить не все категории пользователей помещениями, а лишь с'емщики *целых* строений, не вносящие квартирной платы, но обязанные за свой счет производить капитальный и текущий ремонт (Гр. Код., ст.ст. 159 примеч. и 161), а равно страховать строение (Гр. Код., ст. 164). Наниматели отдельных квартир и комнат не обязаны производить сверх квартирной платы взносы на ремонт, разве, если они добровольно взяли на себя таковое обязательство. (Раз'яснение обшкконсультационного отдела НКЮ от 15 января 1924 г., № 107/3).

### **ЦИРКУЛЯР НКСО И НКВД ОБ ОПЛАТЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИНВАЛИДАМИ, КОИМ ПРЕДОСТАВЛЕНО ПРАВО ЛЬГОТНОЙ ТОРГОВЛИ ВЗАМЕН ПЕНСИИ, А ТАКЖЕ ЛИЦАМИ, ИМЕЮЩИМИ ПРАВО НА СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.**

Ввиду поступающих с мест запросов о том, приравниваются ли в отношении оплаты жилых помещений инвалиды, которым взамен пенсии предоставлено право торговли на льготных условиях, к лицам, находящимся на социальном обеспечении, Народный Комиссариат Социального Обеспечения и Народный Комиссариат Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства раз'ясняют:

1. Предоставление прав льготной торговли первого и второго разрядов без уплаты за патент (постановление НКФ от 26 сентября 1923 г., п. 15) является одним из видов социального обеспечения инвалидов, семей красноармейцев и др. лиц, имеющих право на социальное обеспечение, согласно существующих законоположений.

2. Инвалиды, коим предоставлено взамен пенсии право торговли на льготных условиях по патенту 1-го разряда или занятия единоличным промыслом, в отношении квартирной платы приравниваются к группе «а» п. 3 постановления ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. «Об оплате жилых помещений в поселениях городского типа» и оплачивают занятые для жилья помещения в размере 20 коп. зол. за кв. саж.; инвалиды, ведущие торговлю на тех же основаниях, но по патенту 2-го разряда, равно занимающиеся промыслом при помощи только членов своей семьи, приравниваются к группе «б» п. 3 названного постановления ВЦИК и СНК и оплачивают занятые помещения в размере 40 коп. за кв. саж.

3. Указанные в п. 2 льготы лицам, кои пользуются правом льготной торговли (взамен пенсии), предоставляются лишь по представлении соответствующих удостоверений органов Собеса.

Наркомсобес Н. Милютин.

Наркомвнутдел А. Белобородов.

Нач. Цугуе'а Гостынский.

Зам. Нач. Главн. Упр. Ком. Хов. НКВД Грохотсв.

7 марта 1924 г., № 23/96.

### **РАЗ'ЯСНЕНИЕ ГУКХ О ПЛАТЕ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.**

В дополнение к инструкции НКВД за № 194 от 21 июня 1923 г. по применению постановления ВЦИК и СНК о плате за пользование жилыми

помещениями от 13 июня 1923 г. Главное Управление Коммунального Хозяйства разъясняет:

I. Представление рабочими и служащими домоуправлениям расчетных книжек в качестве доказательства размеров заработной платы является вполне достаточным и делает излишним для учреждений и предприятий выдачу особых справок о заработной плате.

II. Врачи, состоящие на службе в кооперативных и общественных организациях и работающие в них не менее установленного Наркомтрудом рабочего времени, приравниваются к врачам, состоящим на государственной службе и оплачивают помещения по ставкам, установленным для служащих, хотя бы у них сверх службы была бы и частная практика.

III. Биржевые маклера, как лица, выполняющие функции нотариального и коммерческо-консультационного характера при госорганах, ведущие операции не за свой счет и получающие вознаграждение по определенному тарифу, не могут рассматриваться, как лица, имеющие нетрудовые доходы, и должны быть при исчислении квартирной платы отнесены к категории лиц свободных профессий.

Зав. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Земблуктер.**

Зав. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

Управделами ГУКХ **Гагалюк.**

8 августа 1923 г., № 250.

## **ЦИРКУЛЯР ГУКХ О РАСПОРЯЖЕНИИ КВАРТИРНОЙ ПЛАТОЙ ЗА 10-ПРОЦ. КОММУНАЛЬНЫЙ ФОНД.**

В виду неясности на местах вопроса о том, куда должна поступать квартирная плата за сданные в коммунальный жилищный фонд в счет 10-проц. нормы помещения в частновладельческих и арендованных домах, — Главное Управление Коммунального Хозяйства Наркомундел разъясняет:

Изъятием от домовладельцев и арендаторов права свободной сдачи в аренду 10-проц. жилой площади, находящейся в их распоряжении, и установлением права жилищных органов на распределение этой площади имелось в виду обеспечить за Коммуноотделом необходимый жилищный фонд для размещения рабочих и служащих.

Ограничение права распоряжения домовладельцев и арендаторов сдаваемыми в коммунальный жилищный фонд 10-проц. жилищной площади касается исключительно права свободной сдачи этой площади в наем и не может быть распространено на другие права по эксплуатации этой площади названными лицами.

В виду изложенного квартирная плата за сданные в коммунальный жилищный фонд в счет 10-проц. нормы помещения в частновладельческих и арендованных домах остается в распоряжении домовладельца или арендатора дома.

Зам. Нач. Главн. Упр. Ком. Хоз. НКВД **Грохотов.**

Зам. Нач. Жилищного Отдела **Кац.**

Начальник Общего Отдела **Финн.**

1 декабря 1923 г., № 427.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 30).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Циркуляр не относится к тем случаям, когда оплата 10-проц. фонда является единственной арендной платой за муниципализированное строение. Если Коммунальный Отдел не взимает с арендатора муниципализированного дома никакой арендной платы, то взимание в пользу Комхоза квартирной платы с 10-проц. фонда можно рассматривать как арендную плату. Целесообразнее и правильнее, однако, квартирную плату оставить в распоряжение домоуправления, а арендную плату взимать на основах, указанных циркуляром НКВД от 14 февраля 1924 г. «О способах исчисления арендной платы за строения».

### ЦИРКУЛЯР ГУКХ О ВЗИМАНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ С ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ.

В виду происходящих на местах недоразумений при взимании арендной платы за помещения, занимаемые в муниципализированных домах государственными учреждениями, Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства разъясняет:

1. С учреждений, содержащихся по общегосударственному бюджету, арендная или квартирная плата взимается наличными денежными знаками.

2. С учреждений, отнесенных на местный бюджет, арендная или квартирная плата взимается оборотными перечислениями.

3. Бывшие казенные здания, если они не были национализированы и переданы ведомству, подлежат арендной или квартирной оплате на общих основаниях.

4. Казарменные и другие здания бывшего военного министерства, если они использованы по прямому назначению, остаются в пользовании и эксплуатации военного ведомства, содержатся за его счет и не подлежат арендной или квартирной оплате в кассу местного Совета. Подожение это не распространяется на занятые под воинские части и учреждения муниципализированные дома, не принадлежащие бывшему военному ведомству. С указанной категории арендная или квартирная плата взимается Коммуноотделами на общих основаниях, при чем, если здание содержится и ремонтируется за счет военного ведомства, арендная плата устанавливается по особому соглашению.

Зав. Главн. Упр. Ком. Хоз., Член Коллегии НКВД **М. Зембляхтер.**

Зав. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

6 апреля 1922 г., № 105.

(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 14).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

В соответствии с отнесением на местные средства расквартирования войск отпадает окончание ст. 4 циркуляра № 105, начиная со слов «Положение это не распространяется» и т. д.

### О ПЛАТЕ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ, ЗАНИМАЕМЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯМИ В МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМАХ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР.

В развитие ст. 166 Гражданского Кодекса Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляет:

1. Арендная плата за помещения в муниципализированных домах, занимаемых учреждениями под канцелярии и для иных нужд неторгового или промышленного характера, устанавливается Исполкомами в зависимости от местных условий в пределах нижеследующих норм: а) с учреждений, состоящих на местном и государственном бюджетах от 80 коп. до 1 р. 20 к. золот. в месяц за 1 кв. саж.; б) с государственных учреждений, состоящих на хозрасчете до 2 руб. зол. в месяц за 1 кв. саж.; в) с частных учреждений и обществ, не преследующих коммерческой выгоды—до 3 руб. зол. в месяц за 1 кв. саж.; г) со всех остальных учреждений и обществ плата устанавливается по соглашению с домоуправлением, но не ниже установленной в п. «в».

2. Партийные и профессиональные организации приравниваются к учреждениям, состоящим на госбюджете. Кооперативные организации приравниваются к госучреждениям, состоящим на хозрасчете.

**Примечание.** За помещения, занятые под дворцы труда, плата не взимается; поддержание их в исправном состоянии возлагается на органы, в ведении коих они состоят.

3. Учреждения НКВоена и НКПочттеля оплачивают занимаемые ими помещения по минимальному тарифу—80 к. зол. в месяц за кв. саж.

4. Ставки, указанные в пунктах «а» и «б» ст. 1 настоящего постановления, применяются лишь для площади, занятой в пределах нормы установленной инструкцией о мерах улучшения жилищных условий от 4 июня 1921 г., изданной на основании постановления СНК от 24 мая 1921 г.—7 кв. аршин на каждого фактически работающего в учреждении сотрудника. Для лечебных, учебных, ученых и культурно-просветительных учреждений предельные нормы площади, оплачиваемой по ст. 1, устанавливаются соответственными Наркоматами по соглашению с НКВД.

Излишки площади, занимаемой учреждениями свыше установленных норм, оплачиваются по пункту «в» ст. 1.

5. В зависимости от обязательств, кои арендатор принимает на себя по содержанию арендуемого им помещения, арендная плата соответственно уменьшается.

6. Учреждения, состоящие на местном бюджете, вносят арендную плату путем соответствующих бухгалтерских перечислений сумм, вносимых в свои расходные сметы, на счета смет коммунацделов.

7. Настоящее постановление вводится в действие с 1 апреля 1924 г. и распространяется также и на те помещения, которые были предоставлены учреждениям до издания его.

8. В текущем бюджетном году учреждения, финансируемые в сметном порядке по общегосударственному и местному бюджету, а равно профессиональные и партийные организации имеют право на скидку в 50 проц. с установленной настоящим постановлением нормы.

Зам. Председателя Совета Народн. Комиссаров РСФСР **А. Цюрупа.**

Управделами **В. Смольянинов.**

Секретарь **М. Гляссер.**

Москва, Кремль, 13 марта 1924 г.

(«Изв. ЦИБ СССР», 15 марта 1924 г.)

## О взимании платы за помещения и участки земли, сдаваемые под торгово-промышленные предприятия и склады в муниципализированных домовладениях и в местах общего пользования.

### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. С 15 сентября 1921 года устанавливается взимание платы за пользование помещениями и участками земли в муниципализированных домовладениях, а также участками земли в местах общего пользования, занимаемыми под торговые и промышленные предприятия и под склады.

2. Плата за пользование упомянутыми в пункте 1-м настоящего постановления помещениями и местами взимается как с частных лиц, так и с государственных и общественных учреждений.

3. Помещения, предназначенные под торгово-промышленные предприятия и склады, сдаются с торгов за высшую предложенную плату, при чем торги начинаются с установленных местными Коммуноотделами и утвержденных Исполкомами твердых цен по тарифу-минимум.

**Примечание.** Государственным учреждениям, профсоюзам и потребительским кооперативам рабочих и служащих, организованным согласно декрету СНК от 7 апреля 1921 г., равно как и их объединениям, помещения предоставляются без торгов по тарифу-минимум.

4. Тариф-минимум за пользование помещениями и местами под торгово-промышленные предприятия и склады исчисляются по числу квадратных саженей пола помещения в здании или по числу квадратных саженей участка земли вне здания. Способы и основания оценки квадратных саженей подлежащих сдаче помещений и участков земли устанавливаются местными Исполкомами.

5. Размер тарифа-минимум за сдаваемые помещения и участки земли не должен быть ниже двукратной и выше четырехкратной средней стоимости для данной местности патента, выбираемого для торгового предприятия.

**Примечание.** Плата за участки земли в местах общего пользования может быть увеличена до 8-кратной цены выбираемого по соответствующему предприятию патента.

6. Взимание платы за отдельные торгово-промышленные и складочные помещения в каждом городе, на основании особой инструкции Народного Комиссариата Внутренних Дел, возлагается на Коммунальный Отдел местного Исполкома при содействии, в случаях надобности, с разрешения Рубфинотделов местных финансовых инспекторов.

7. Разработанные и утвержденные тарифы и платы за торгово-промышленные и складочные помещения одновременно с введением их в жизнь сообщаются для сведения в Народный Комиссариат Внутренних Дел.

**Примечание.** В тех случаях, когда по местным условиям проектируемые ставки посаженной платы по тарифу-минимум превышают нормы, предусмотренные ст. 5, таковые ставки не могут быть введены в жизнь до утверждения Народным Комиссариатом Внутренних Дел.

Председатель Сов. Нар. Ком. **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами **Н. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 20 октября 1921 г. («С. У.» 1921 г., № 70—560).

## ИНСТРУКЦИЯ СНК ОБ ОПЛАТЕ И ПОРЯДКЕ СДАЧИ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННЫХ И СКЛАДОЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

1. В соответствии с постановлением Совета Народных Комиссаров о взимании платы за торгово-промышленные и складочные помещения и участки земли—все означенные помещения и участки земли сдаются с торгов, если на них не поступило требование от государственных учреждений, профсоюзов и кооперативных объединений рабочих и служащих.

Примечание 1-е. При поступлении требований на одно и то же помещение или участок земли от государственных учреждений, профсоюзов и потребительских кооперативных объединений рабочих и служащих государственным учреждениям отдается предпочтение перед всеми другими соискателями, профсоюзам—перед кооперативными организациями.

Примечание 2-е. Профсоюзы и кооперативные объединения рабочих и служащих имеют право на занятие торгово-промышленных или складочных помещений по тарифу-минимум лишь в том случае, если занимаемое помещение назначается для закрытого распределителя. Во всех иных случаях профсоюзам и организациям необходимое им помещение и склады сдаются с торгов на равных с прочими соискателями условиях.

Примечание 3-е. Помещения и участки земли, занятые на основании выданных до издания настоящей инструкции разрешений, передаются также с торгов, за исключением тех случаев, когда с'емщиком произведен капитальный ремонт сданного ему помещения, или возведено сооружение на участке земли. В последнем случае помещение или участок земли закрепляются за с'емщиком по тарифу-минимум на срок, указанный в статье 14 настоящей инструкции, исчисляемый со дня первоначальной сдачи помещения или участка земли с'емщику.

2. Торги на сдачу в наем торгово-промышленных и складочных помещений и участков земли производятся комиссией в составе представителей: по одному—от Коммуноцдела, Финотдела, местного отделения РКМ; председателем комиссии является представитель Коммуноцдела.

3. Сдача помещений по тарифу-минимум производится Жилищными Подотделами, а участков земли в местах общего пользования—Подотделами Благоустройства местных Коммуноцделов.

4. Все торги по каждому району производятся в одном и том же определенном помещении, где за две недели до торгов должны быть вывешены для всеобщего сведения списки предназначенных к сдаче торгово-промышленных и складочных помещений, а также участков земли. Такие же списки одновременно вывешиваются и в местном Коммуноцделе на видном месте.

5. Предназначенные к сдаче с торгов помещения или участки земли должны быть ежедневно, со времени внесения их в вышеупомянутые списки до дня производства торгов, предоставляемы в определенные часы для всеобщего обозрения.

6. К соревнованию на торгах допускаются все организации и лица, по представлении следующих документов: а) частные граждане—трудовой книжки или другого вида на жительства, кооперативные организации—документа о соответствующей регистрации и персонального уполномочия лица, участвующего в торгах; б) все соревнователи должны представить справки местного Отдела Управления о праве производства торговли или от местного

Совнархоза о разрешении производства промысла; в) извещения Финотдела о приеме залога в размере 20 проц. предлагаемой годовой арендной платы.

7. Соревнование производится путем заявлений, подаваемых в закрытых конвертах, с указанием в них арендной платы и других условий найма.

8. Если предложенная таким образом высшая цена будет признана комиссией, упоминаемой в статье 2-й настоящей инструкции, недостаточной, то она имеет право назначить изустную переторжку на сдаваемое помещение или участок земли с начальной цены, равной высшей, предложенной в порядке предыдущей статьи. Переторжка назначается по истечении двух недель со дня производства первоначальных торгов с соблюдением всех правил, изложенных в статьях 4, 5 и 6 настоящей инструкции.

9. В случаях, когда на торгах наивысшая плата предлагается несколькими соискателями одновременно, предпочтение отдается: а) профсоюзам, б) кооперативным организациям, в) старым с'емщикам помещений.

10. В случае, если торги на какое-либо помещение или участок земли не могли состояться за отсутствием соревнующихся, Коммуноотдел имеет право сдать их лицам и организациям по своему усмотрению, на условиях и по ценам по взаимному соглашению.

11. Торги признаются недействительными: а) если в силу стачки соревнующихся повышение предложенных цен стало невозможным; б) если торги начались ранее назначенного для них времени; в) если кто-либо неправильно был отстранен от торгов.

12. Иски о признании торгов недействительными представляются заинтересованными местами и лицами народному суду, в районе которого были произведены торги.

13. Предъявление иска не приостанавливает сдачи помещения или участка земли с'емщику, предложившему на торгах высшую цену, и совершение с ним нижеуказанного договора. Но в случае, если решением суда, вошедшим в законную силу, просьба о признании торгов недействительными будет уважена, заключенный договор уничтожается и сдачное по нему помещение или участок земли ставится на новые торги с соблюдением всех вышеуказанных порядков.

14. Со с'емщиком, за коим помещение или участок земли остались с торгов, заключается договор сроком не свыше трех лет.

15. Полугодовая арендная плата, в размерах согласно договору, должна быть внесена в трехдневный срок по заключении договора в кассу местного Финотдела. Арендная плата исчисляется в довоенных рублях.

**Примечание.** Государственные предприятия и учреждения при вносе арендной платы рассчитываются с Коммуноотделами путем обратных перечислений.

16. Лица и учреждения, отказавшиеся от заключения договора на условиях, предложенных ими на торгах, теряют внесенные залоговые суммы; остальным участвовавшим в торгах лицам и учреждениям залоговые суммы возвращаются в семидневный срок со дня торгов.

17. В договоре подлежат помещению условия об обязанностях с'емщика: а) производить текущий ремонт, а также ремонт, вызываемый особенностями торговли, и ремонт предоставленного в его пользование инвентаря; б) производить уборку и очистку занимаемого помещения и прилегающих к нему тротуаров и мостовой, с соблюдением всех требований местной санитарной инспекции и Здравоотдела; в) нести все возможные быть возложенными на вла-

дения налоги и расходы, вызываемые особенностями торгового предприятия (за излишний расход воды, электричество, газа и т. п.).

18. Все могущие возникнуть споры между сторонами по выполнению договора разрешаются местным народным судом.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин)**.

Управляющий Делами **Н. Горбунов**.

Секретарь **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 2 декабря 1921 г.

(«С. У.» 1921 г., № 78, ст. 660).

## **ЦИРКУЛЯР ГУКХ ОБ ОПЛАТЕ ПЛОЩАДИ ПОД ВИТРИНАМИ.**

В целях установления единообразной практики исчисления платы за торговые помещения Главное Управление Коммунального Хозяйства Наркомвнудел разъясняет:

Плата за торговые помещения должна исчисляться со всей площади данного помещения, отвечающей назначению помещения. Вследствие этого в подлежащую оплате площадь надлежит включить также и площадь подоконников, пригодных для использования под витрины.

Начальник Управления, Член Коллегии НКВД **Земблуктер**.

Зам. Нач. Жилищного Отдела **Кац**.

Нач. Общего Отдела ГУКХ **Финн**.

27 декабря 1923 г., № 462.

(«Бюлл. НКВД» № 2 от 7 января 1924 г.)

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА НАРОДНЫХ КОМИССАРОВ СССР.**

Совет Народных Комиссаров СССР постановил:

1. Распространяя на Наркомфин и его местные органы действие постановления ВЦИК и СНК от 5-го января 1923 г. (С. У. 1923 г., ст. 32), освободить их от арендной платы коммунальщикам за все состоящие в непосредственном пользовании фирм органов специальные помещения для приема и хранения натуральной части единого сельскохозяйственного налога.

2. Обязать Наркомфин составить погубернские списки используемых в порядке ст. 1-й имуществ и с отзывами местных ЭКОСО представить в месячный срок со дня опубликования настоящего постановления на утверждение СТО.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров СССР **Л. Каменев**.

Управляющий Дел. Совета Нар. Комиссар. СССР **Н. Горбунов**.

Секретарь Совета Народных Комиссаров СССР **Л. Фотиева**.

Москва, Кремль, 17 августа 1923 г.

(«Изв. ВЦИК» от 28 августа 1923 г.).

# VI. Домоуправление и пользование помещениями.

## Положение об управлении домами.

В целях создания условий, способствующих: 1) достижению наибольшей хозяйственности в управлении муниципализированными домами через специальных постоянных заведующих домами; 2) привлечению населения муниципализированных домов к самостоятельному попечению о жилищах; 3) предоставлению домовладельцам необходимой хозяйственной самостоятельности в эксплуатации немunicipализированных домов; 4) планомерности контроля Жилищного Отдела за правильным использованием и содержанием всех без исключения домов, Совет Народных Комиссаров постановляет:

### А. МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫЕ ДОМА.

#### Раздел 1. Заведующие домами.

1. В муниципализированных домах общее собрание жильцов избирает заведующего домом сроком на один год.

**Примечание 1.** Население небольших домов с числом квартир менее 10-ти объединяется для избрания заведующего.

**Примечание 2.** Протокол о выборах заведующего немедленно сообщается в Жилищный Отдел, который в течение двух недель имеет право отвода избранного заведующего, с назначением новых выборов.

2. Заведующий домом ведает хозяйственным управлением дома, на нем же лежит проведение административных распоряжений.

**Примечание.** Всякого рода административные распоряжения могут исходить лишь от Отдела Управления и его местных органов.

3. Заведующий домом получает содержание по смете Жилищного Отдела.

За особую старательность и успешность по управлению домом, по постановлению общего собрания жильцов, утвержденному Жилищным Отделом, ему может быть выдаваемо ежемесячно добавочное премиальное вознаграждение за счет коллектива жильцов.

4. На обязанности заведующего домом лежит:

а) Принятие мер к сохранности здания и отдельных помещений.

**Примечание.** При вступлении заведующего домом в исполнение своих обязанностей (а равно при сдаче заведывания, составляется акт о состоянии дома, в присутствии представителя Жилищного Отдела

(в Москве и в Ленинграде—Уквартхоза) и заведующего, вступающего в должность и сдающего ее.

б) Наблюдение за санитарным состоянием дома и отдельных квартир.

в) Производство хозяйственным способом текущего ремонта.

**Примечание.** Суммы, затраченные на ремонт домоуправлением, возмещаются домоуправлению Коммунальным Отделом по представлении отчетности в Жилищный Отдел, в пределах средней стоимости ремонта для Коммунального Отдела. Невозмещенная Коммунальным Отделом часть расходов по ремонту покрывается жильцами путем раскладки на общем собрании.

г) Своевременное уведомление Жилищного Отдела о необходимости капитального ремонта.

д) Наблюдение за работами по ремонту, производимыми от Коммунального Хозяйства.

е) Ведение денежной и материальной отчетности по домоуправлению;

Учет граждан, проживающих в доме, своевременная проверка и выплата жалоб и учреждений и ведение домовой книги, наблюдение за выполнением обязанностей гражданами по учету.

з) Регистрация использования помещений по установленным Жилищным Отделом формам.

и) Выполнение обязанностей, возложенных Отделом Управления.

5. В случае очевидной для жильцов дома неспособности заведующего домом к выполнению обязанностей, перечисленных в ст. 4-й, он может быть уволен от должности и до истечения годичного срока по постановлению общего собрания жильцов, утвержденному Жилищным Отделом.

За явное пренебрежение своими обязанностями, приведшее к разрушению и к порче дома, заведующий домом, помимо увольнения от должности, передается Народному Суду по обвинению в порче народного достояния.

6. За невыполнение обязанностей, лежащих на заведующем домом, согласно п. 4 лит. «ж» и «и», заведующий домом привлекается Отделом Управления к ответственности в дисциплинарном порядке.

7. В домах, занимаемых учреждениями, администрация последних назначает лицо, обязанное наблюдать за сохранностью дома и исполнять все инструкции жилищных органов на общих основаниях. Общая ответственность за сохранность помещения возлагается на лицо, стоящее во главе учреждения.

## **Раздел 2. Об ответственности с'емщиков квартир и комнат и о жилищных льготах исправным жильцам.**

8. Граждане и администрация учреждений, занимающие помещения, несут ответственность за сохранность и содержание их, согласно положению НК Внутренних Дел и НК Юстиции от 4 июля 1921 г.

9. В осуществление постановления Совнаркома о привлечении населения к ремонту водопровода, канализации, газового и центрального отопления в муниципализированных домах («Известия ВЦИК», № 166, от 30 июля 1921 г.), жильцам, собственными средствами выполнившим капитальный ремонт дома (восстановление водопровода, канализации, центрального отопления, капитальной части дома), гарантируется невыеселение в течение 3-х лет со времени производства ремонта, при условии содержания дома все время в полной исправности.

**Примечание.** Факт капитального ремонта должен быть удостоверен комиссией из представителей Жилотдела, Комгоссоора и Рабкрина, на основании осмотра дома до ремонта и по окончании его. Комиссия образуется Жилотделом по заявлению домоуправления.

10. Коллективам жильцов, собственными средствами восстановившим разрушенный и необитаемый дом, гарантируется пожизненное невыселение и неуплотнение в пределах пользования нормами площади, установленными НК Здравоохранения.

## **Б. ЧАСТНОВАДЕЛЬЧЕСКИЕ ДОМА.**

11. Частновладельческие дома управляются владельцами с сохранением ответственности владельцев перед Жилищным Отделом за сохранность домов.

**Примечание.** В случае невыполнения владельцем лежащих на нем обязанностей по домоуправлению и происходящего по этой причине разрушения дома, Коммунальный Отдел представляет дом к муниципализации, как бесхозяйственный.

12. Выселение владельцев домов из занимаемых ими помещений может иметь место исключительно по обстоятельствам военного времени.

Председатель Сов. Нар. Ком. **В. Ульянов (Ленин).**

За Управляющего Делами Совета Народных Ком. **Смолянинов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 8 августа 1921 г.

(«С. У.» 1921 г., № 60, ст. 411.)

## **РАЗ'ЯСНЕНИЯ.**

1. Заведующий домом избирается общим собранием жильцов лишь в тех домах, которые находятся в непосредственном ведении Коммунального Хозяйства. В муниципализированных же домах, сданных в аренду, заведующим является арендатор или лицо, им назначенное.

2. Функции заведующего домом одинаковы как в муниципализированных домах, находящихся в непосредственном ведении Коммунального Хозяйства, так и в домах, сданных Коммунальным Хозяйством в аренду.

3. Для домов частновладельческих закон не предусказывает ни наличия особых заведующих домами, ни функций их; предусматривается лишь обязанность владельца содержать дом в исправности.

4. Невыполнение владельцем обязанностей по домоуправлению, влекущее разрушение дома, может служить основанием для Коммунального Отдела к представлению дома к муниципализации, как бесхозяйственно содержимого. (Раз'яснение ВЦИК от 14 мая 1923 г. и инструкц. НКВД и НКЮ от 5 ноября 1923 г., № 380.)

5. В ст. 8 «Положения» ссылка на постановление НКВД и НКЮ от 4 июля 1921 г. должна быть заменена ссылкой на последующее постановление СНК от 23 января 1922 г. «Об ответственности граждан и администрации учреждений за сохранность занимаемых помещений».

6. К ст. 9. Согласно «Инструкции по выселению граждан из занимаемых ими помещений», утвержденной ВЦИК 9 января 1924 г., лица, произведшие капитальный ремонт, могут быть выселены из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями, но лишь при условии предоставления им другого годного для жилья помещения.

## **ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И АДМИНИСТРАЦИИ УЧРЕЖДЕНИЙ ЗА СОХРАННОСТЬ ЗАНИМАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров.**

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Ответственность за содержание в сохранности помещений возлагается на с'емщика помещения.

Примечание 1-е. Если с'емщик помещения по договору или по ордеру сдает таковое, или часть его под наем другому лицу, то он (с'емщик) отвечает, в гражданском порядке, за убытки, причиненные упомянутым лицом, сохраняя право обратного требования к последнему. Ответственность, в уголовном порядке (ст. 7 сего Положения) несет персонально виновное лицо.

Примечание 2-е. Если помещение снимается покомнатно, то с'емщики комнат уполномочивают лицо, наблюдающее за сохранностью квартиры в целом и сообщающее обо всем замеченном домоуправлению.

Примечание 3-е. В помещениях, занимаемых учреждениями, последние назначают коменданта по дому, обязанного наблюдать за сохранностью дома и исполнять все инструкции жилищных органов. Общая ответственность за сохранность помещений возлагается на лицо, стоящее во главе учреждения.

2. Домоуправление, владелец дома, арендатор передают помещение лицу или учреждению не иначе, как по составлении акта о состоянии помещения. Акт составляется между с'емщиком и домоуправлением или владельцем по установленной форме.

3. При освобождении помещения с'емщик сдает его домоуправлению, владельцу дома или арендатору по акту о состоянии помещения.

4. В случае несоответствия акта сдачи помещения акту приема, домоуправление, владелец дома или арендатор должны установить характер ухудшения в состоянии помещения:

а) ухудшение, происшедшее от нормального пользования помещением в соответствии с его назначением: изнашиваемость стен, полов, деревянных частей, приборов и т. п.;

б) ухудшение, происшедшее от пользования помещением и частями его вопреки их назначению и с нарушением установленных правил, как-то: колка дров в помещении, неправильная установка временных печей, загрязнение канализационных труб и т. п.

5. Лица, виновные в нарушениях, указанных в п. «б» ст. 4, привлекаются к ответственности перед Народным Судом по жалобам заинтересованных лиц и учреждений и отвечают за убытки, причиненные домовладению.

Примечание. Помимо возмещения убытков, виновные лица, по приговору суда, могут подлежать выселению из занимаемых помещений.

6. Привлечению к ответственности подлежат также проживающие в доме лица, о которых домоуправление установило виновность их в порче и разрушения общих частей дома, как-то: площадок, лестницы, чердаков, надворных служб, древесных насаждений и пр.

7. Виновные в указанном повреждении или расхищении частей и принадлежностей дома подвергаются лишению свободы сроком до 6 месяцев.

8. Народный Суд рассматривает дела о неисправном содержании жилищ в семидневный срок со дня поступления дела.

За Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**

Управделами СНК **Н. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 23 января 1922 г.

(«С. У.» 1922 г., № 11, ст. 101).

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Постановление СНК «Об ответственности граждан и администрации учреждений за сохранность занимаемых помещений» заменяет собой ранее изданное Положение НКВД и НКЮ по тому же вопросу (от 4 июля 1921 г., № 228).

2. Правления Жилищных Товариществ отвечают перед Коммунальным Хозяйством за сохранность взятых в аренду домов и за содержание их в исправности.

3. В случае небрежного содержания арендатором муниципализированного дома, Коммунальное Хозяйство может предъявить иск о возмещении убытков и о выселении арендатора. Повреждение или расхищение частей или принадлежностей дома связано с уголовной ответственностью.

### О ПРИВЛЕЧЕНИИ НАСЕЛЕНИЯ К РЕМОНТУ ВОДОПРОВОДА, КАНАЛИЗАЦИИ, ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ В МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМАХ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Неисправности домовых установок водопровода, канализации и центрального отопления приводят к разрушению и антисанитарному состоянию отдельные дома и ухудшают водоснабжение всего города. В виду невозможности, за временным недостатком материалов и рабочей силы, произвести ремонт указанных домовых установок в муниципализированных домах силами Коммунальных Отделов, Совет Народных Комиссаров постановил:

1. В муниципализированных домах предоставляется право производить ремонт домовых установок водопровода, канализации и центрального отопления жильцам отдельных квартир в пределах их квартир, группам жильцов отдельной части дома, с самостоятельной водопроводной или прочей домовой установкой, и домоуправлениям—собственными средствами, имеющимися материалами и силами или с приобретением таковых по рыночным ценам.

2. В случае ремонта указанных установок группой жильцов или домоуправлением и возобновления центрального отопления, каждый жилец данной части или всего дома, независимо от того, производится ли ремонт в его квартире, обязан участвовать в расходах деньгами и, в случае надобности,

собственным трудом и материалами в натуре (дровами и пр.), пропорционально занимаемой им жилой площади.

**Примечание.** Ремонт установок в пределах какой-либо квартиры, если неисправность не отражается на правильности функционирования их в соседних квартирах или домовой сети в целом, производится самими жильцами данной квартиры, без обязательного участия жильцов других квартир или домоуправления. Произведшие ремонт в праве пользоваться всеми льготами настоящего постановления.

3. Коммунальные Отделы обязаны оказывать домоуправлениям и жильцам содействие при ремонте указанных домовых установок, по возможности, предоставляя недостающие материалы, рабочую силу и технические указания, а по окончании ремонта возместить стоимость ремонта в размере средней стоимости такого ремонта, производимого самим Коммунальным Отделом, но не свыше фактически произведенного расхода.

4. В случае нежелания меньшинства жильцов участвовать в ремонте или доставлении дров для непрерывного функционирования центрального отопления, домоуправлению или заинтересованной группе жильцов предоставляется право производить ремонт своими средствами со взысканием разницы стоимости материалов и работ и возмещением Коммунального Отдела с отказавшихся участвовать или, приступив к работам, войти в Коммунальный Отдел с просьбой о выселении отказавшихся и о вселении таких жильцов, которые согласились бы участвовать в ремонте или в восстановлении функционирования отопления на равных с прочими жильцами основаниях. Коммунальный Отдел должен решить дело о выселении в течение двух недель со дня поступления просьбы.

**Примечание.** Не подлежат выселению рабочие и служащие советских учреждений и предприятий, кои не имеют другого дохода, кроме своей основной службы.

5. Тех жильцов, которые своими средствами отремонтируют и приведут в полный порядок водопровод, канализацию или центральное отопление, запрещается выселять из занимаемых ими квартир в течение 3-х лет со времени производства ремонта, при условии содержания ими отремонтированного помещения в полной исправности. В случае уплотнения квартиры таким жильцам предоставляется выбрать в занимаемой квартире комнаты в пределах жилищной нормы. В случае уплотнения в течение 1 года со времени производства ремонта, Коммунальный Отдел возмещает уплотняемым жильцам соответствующую часть расходов, понесенных ими по ремонту.

**Примечание.** Указанные в настоящей статье гарантии сохраняют силу и в случае обывления дома рабочим (домом-коммуной).

6. Органы, снабжающие население топливом, должны отпускать такое преимущественно жильцам тех домов, где функционирует центральное отопление.

7. Нар. Комиссариату Внутренних Дел предлагается издать в течение месяца со дня опубликования настоящего постановления подробную инструкцию по его применению.

Председатель Сов. Нар. Комиссаров **Ульянов (Ленин).**

За Управляющего Делами Сов. Нар. Ком. **Смолянинов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 18 июля 1921 г.  
(«С. У.» 1921 г., № 56, ст. 355).

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

1. Постановление СНК от 18 июля 1921 года может быть применено в тех случаях, когда муниципализированный дом не взят в аренду (ибо при взятии в аренду обязанность ремонта берет на себя арендатор, коллективный или единоличный).

2. К ст. 2. Согласно пост. ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. гарантия невыселения лиц, производивших капитальный ремонт, отменена, но лица эти могут быть выселены лишь под условием предоставления иного пригодного для жилья помещения.

3. К ст. 4. Согласно более позднему постановлению СНК от 27 апреля 1922 года, Коммунальные Отделы не в праве производить в административном порядке выселения граждан. Взаимные претензии жильцов подлежат судебному разбирательству.

### О МЕРАХ СОХРАННОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ОСВОБОЖДЕНИИ ИХ УЧРЕЖДЕНИЯМИ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

СНК постановил:

1. Все произведенные учреждениями и предприятиями в предоставленных им помещениях улучшения, как-то: неподвижные установки, оборудование, приспособления, если они неотделимы без вреда для помещения, являются его неотъемлемой частью и не могут быть изъяты или разобраны при оставлении учреждением помещения.

**Примечание.** В случаях, когда оставление помещения вызвано предполагающимся капитальным ремонтом его, или когда установка или оборудование и т. п. являются непригодными для работ учреждения, принимающего помещения, изъятие или разборка установок и т. п. могут быть допущены не иначе, как с разрешения Коммунодела.

2. Учреждением (предприятием), оставляющим помещение, не могут быть предъявляемы к учреждению, принимающему его, какие-либо требования о возмещении расходов по указанным в ст. 1-й работам.

**Примечание.** Требование о возмещении расходов по возведению неподвижных установок или оборудования может быть предъявлено в случае принудительного выселения учреждения (предприятия) до истечения срока, на который помещение было предоставлено, а при отсутствии установленного срока до истечения 3-летнего пользования.

3. Сдача и приемка помещения производится по акту в порядке, установленном постановлением СНК от 23 января 1922 г. (Собр. Узак. 1922 г. № 11, ст. 101), при чем в акте отмечаются особо все указанные в статье 1-й работы, произведенные оставляющим помещением учреждением (предприятием).

4. Наблюдение за выполнением настоящего постановления возлагается на Коммунальные Отделы Местных Исполкомов.

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров Л. Каменев.

Управделами СНК Н. Горбунов.

Секретарь Л. Фотиева.

Москва, Кремль, 1 декабря 1922 г.  
(«С. У.» 1922 г., № 80, ст. 1014).

# VII. Страхование от огня.

## О ГОСУДАРСТВЕННОМ ИМУЩЕСТВЕННОМ СТРАХОВАНИИ.

### Декрет Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Организовать во всех местностях РСФСР как сельских, так и городских, государственное имущественное страхование частных хозяйств от шкестующих стихийных бедствий: пожаров, падежа скота, градобития растительных культур, а также аварий на путях водного и сухопутного транспорта.

2. На первое время вводится государственное добровольное имущественное страхование, заключаемое на основании особых правил, по соглашению страхователей с юрганами Государственного Страхового Управления.

3. По мере организации добровольного страхования и по укреплении технического аппарата страхования вводится государственное обязательное страхование, распространяемое на всех частных владельцев соответствующих имуществ. Сроки введения государственного обязательного страхования устанавливаются Главным Управлением Государственного Страхования, по соглашению с Губисполкомами.

4. Государственное обязательное имущественное страхование распространяется на все частные хозяйства и предприятия, земельные, промышленные и промысловые, ремесленные, кустарные как единичные, так и коллективные, т.-е. принадлежащие артелям, товариществам, обществам и коммунам. Обязательному страхованию также подлежат арендуемые частными лицами, перечисленными выше коллективами или находящиеся в их временном распоряжении, на иных, кроме аренды, основаниях, государственные имущества и предприятия, при чем страхование таковых производится за счет их арендаторов или распорядителей.

Примечание 1-е. Имущества, принадлежащие кооперативным организациям и их объединениям или переданные таковым во временное распоряжение органами правительства, в том случае, если они не привлечены к взаимному страхованию кооперативов, предусмотренному в ст. 5 настоящего декрета, подлежат обязательному страхованию в государственной страховой организации.

Примечание 2-е. Государственное имущественное страхование не распространяется на имущества, принадлежащие на правах частной собственности подданным других стран и находящиеся в пределах РСФСР. Такие имущества могут быть застрахованы в государственной страховой организации лишь добровольно до предельных сумм, устанавливаемых Главным Управлением Государственного Страхования.

5. Кооперативным организациям предоставляется право взамен обязательного государственного страхования организовать взаимное страхование собственных имуществ от стихийных бедствий, с правом самостоятельно устанавливать формы, виды страхования и тарифы, с соблюдением нижеследующих условий:

а) Страхование кооперативными организациями своих имуществ производится под контролем и надзором Главного Управления Государственного Страхования и нормируется правилами, утвержденными названным Правлением.

б) Страховые риски, принимаемые кооперативами сверх нормы устанавливаемых Г. П. Государственного Страхования, перестраховываются в определенной квоте (доле), устанавливаемой по соглашению кооперативов с Главным Правлением Государственного Страхования, в государственной страховой организации.

Примечание. В случае, если соглашение о размерах перестраховочной квоты между кооперативными организациями и Главным Правлением Государственного Страхования не будет достигнуто, размер названной квоты устанавливается НКФ.

6. Не допускается застрахование каких-либо имуществ, находящихся в пределах РСФСР, а также перестрахование таковых в иностранных страховых организациях, без особого разрешения в каждом отдельном случае СНК.

7. Для заведывания государственным имущественным страхованием, в составе НКФ учреждается Главное Правление Государственного Страхования, в ведение и распоряжение которого немедленно по издании настоящего декрета передаются все аппараты бывш. страховых отд. ВСНХ (преобразованные по декрету 18 декабря 1920 г. в управление комиссии по ликвидации имущественного страхования) в центре и на местах, со всеми принадлежащими им делами, кредитами, имуществом и служащими. На местах должны быть организованы страховые подотделы финотделов местных исполкомов, работающие под общим руководством и контролем Главного Правления Государственного Страхования.

8. Поручить НКФ разработать и издать, по соглашению с заинтересованными ведомствами, подробное положение, правила и инструкции по организации государственного имущественного страхования. Возложить на НКФ также разработку способа установления размера страховых премий и размера страхового вознаграждения, в зависимости от изменения курса рубля.

9. Декрет от 18 декабря 1918 г. о государственной хозяйственной помощи при стихийных бедствиях, а также декрет СНК от 14 мая 1921 г. о крестьянских комитетах взаимопомощи, в части, касающейся помощи при стихийных бедствиях, в соответствии с настоящим декретом изменить, поручив в 2-недельный срок НКЗ и Народному Комиссариату Социального Обеспечения и НКФ издать по этому вопросу необходимые инструкции.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами **Н. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 6 октября 1921 г.

(«С. У.» 1921 г., № 69, ст. 554.)

## О РАСПРОСТРАНЕНИИ СТРАХОВАНИЯ НА ИМУЩЕСТВА КОММУН. ХОЗ., НАХОДЯЩИЕСЯ В АРЕНДНОМ ПОЛЬЗОВАНИИ.

### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Обязательное страхование в Госстрахе, предусмотренное ст. 4-й декрета от 6-го октября 1921 г., распространить на имущества коммунальных хозяйств, находящиеся в арендном пользовании или на иных, кроме аренды, основаниях у частных лиц и обществ, за счет их арендаторов и временных владельцев по утвержденным правилам страхования.

2. Для содействия развитию страхового дела в РСФСР и для регулирования деятельности страховых организаций учредить при Народном Комиссариате Финансов Совет по делам страхования в составе председателя и 2-х непременных членов, назначаемых НКФ и постоянных представителей по одному от ВСНХ, РКМ, НК Собеза, НКЗ, НКВД, НКПС, НКП, НКВТ, Всероссийского кооперативного страхового союза, Центросоюза и 2-х от Главного Правления Государственного Страхования.

3. Возложить на Совет по делам страхования рассмотрение: а) общих правил страхования, тарифов, премий и правил к ним; б) планов обязательного страхования; в) законодательных предположений по страховому делу; г) общих мер к развитию в РСФСР страхования превентивного и восстановительного; д) спорных вопросов по страхованию, за исключением подлежащих ведению судебных установлений, возникающих между Госстрахом и заинтересованными ведомствами, а также кооперативными страховыми объединениями по вопросам, предусмотренным ст. 5-й, раздел 2-й, примечание декрета 6-го октября 1921 г.

4. Поручить НКФ разработать и издать по соглашению с заинтересованными ведомствами поименованное в ст. 3-й подробное положение о Совете по делам страхования и инструкцию о страховании государственных и коммунальных имуществ.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Рыков.**

Зам. Управляющего Делами СНК **В. Смольянинов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль. 25-го июля 1922 г.

(«Известия ВЦИК» от 22-го августа 1922 г., «С. У.» 1922 г., № 46, ст. 581.)

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Обязательному страхованию в органах Госстраха подлежат:

- а) Частновладельческие строения (в том числе и демуниципализированные).

- б) Строения на праве застройки.

- в) Национализированные и муниципализированные строения, находящиеся на арендных или иных основаниях в распоряжении частных лиц и обществ.

2. Муниципализированные строения (и предприятия), находящиеся в непосредственном хозяйственном ведении Коммуноотделов, обязательному страхованию не подлежат.

3. Национализированные и муниципализированные строения, находящиеся в аренде у частных лиц и обществ, страхуются в полной сумме страховой оценки по действительной стоимости. Страхо-

вая премия вносится арендатором. Страхование вознаграждение, под страхом судебной ответственности, обращается исключительно на восстановление сгоревшего.

4. Муниципализированные строения, находящиеся в аренде у государственных учреждений и предприятий, подлежат обязательному страхованию лишь в том случае, если об этом имеется условие в договоре аренды, или же если такое страхование предусмотрено обязательным постановлением местного Совета (Цирк. Госстраха от 1 ноября 1922 г. за № 212 (2696).

### **ЦИРКУЛЯР ГУКХ О КАТЕГОРИЯХ ДОМОВ. ПОДЛЕЖАЩИХ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ СТРАХОВАНИЮ В ГОССТРАХЕ.**

В виду неотчетливого понимания на местах, какие именно коммунальные имущества подлежат обязательному страхованию в Госстрахе, Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД разъясняет:

Согласно Постановления СНК от 25 июля 1922 г. («С. У.» 1922 г., № 46, ст. 581), обязательному страхованию в Госстрахе подлежат имущества коммунальных хозяйств, находящиеся в арендном пользовании или на иных, кроме аренды, основаниях у частных лиц, кооперативов и других коллективов за счет их арендаторов и их владельцев. Из смысла этого Постановления следует, что все коммунальные имущества, находящиеся в самостоятельном хозяйственном ведении частных лиц, кооперативов и коллективов должны страховаться в Госстрахе, хотя бы это хозяйственное ведение имело своим юридическим титулом не договор аренды, а иное основание: закрепление без договора, фактическую передачу и т. п.

Имущества же, находящиеся в хозяйственном ведении Коммуноцелов, обязательному страхованию не подлежат. Таким образом, строения, содержание которых входит в смету по коммунальному хозяйству, освобождаются от обязательного страхования в Госстрахе.

Указанное разъяснение предлагается принять к сведению и руководству.

Зам. Нач. Главн. Управл. Ком. Хоз. Грохотов.

Начальник Жилищного Отдела Шейнис.

5 сентября 1923 г., № 284.

(«Бюлет. НКВД» 1923 г., № 18.)

### **ПРИКАЗ ПО НАРОДНОМУ КОМИССАРИАТУ РАБ. - КРЕСТЬЯНСКОЙ ИНСПЕКЦИИ СССР.**

В виду поступающих с мест запросов о порядке применения декрета от 25 июля с. г. о страховании коммунального имущества, находящегося в пользовании частных лиц и коллективов, НКРКИ СССР, по согласовании указанного вопроса с Правлением Госстраха и в соответствии с циркуляром Главного Управления Коммунального Хозяйства от 5 сентября с. г. за № 284, считает необходимым дать для руководства следующие разъяснения:

Согласно ст. 4-й декрета СНК от 6 октября 1921 г. и ст. 1-й Постановления СНК от 25 июля 1922 г., обязательному страхованию подлежат имущества, арендуемые частными лицами и коллективами (артелями, товариществами, обществами и т. п.) или находящиеся в их временном распоряжении на иных, кроме аренды, основаниях, при чем страхование таковых производится за счет их арендаторов или распорядителей.

Таким образом, коммунальное имущество подлежит обязательному страхованию лишь в тех случаях, когда оно находится в арендном пользовании у частных лиц или учреждений по договору, или же в их хозяйственном распоряжении на иных, кроме аренды, основаниях, независимо от того, какой юридический титул положен в основание пользования этим имуществом.

Что же касается имущества, которое эксплуатируется непосредственно самим Комхозом и лишь частью передается в пользование частных лиц или учреждений без права распоряжения им, то для обязательного страхования такого имущества оснований не имеется.

За Наркома РКИ СССР, Член Коллегии **В. Манцев.**

Зам. Управляющего Финансовой Инспекцией **П. Герасимчук.**

Начальник Общего Управления НКРКИ **Е. Атаков.**

## **ИНСТРУКЦИЯ ПО СТРАХОВАНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ ИМУЩЕСТВ, СДАННЫХ В АРЕНДУ.**

### **I.**

Коммунальные недвижимые имущества, находящиеся в арендном пользовании или на ином основании у лиц частных, как физических, так и юридических (артелей, товариществ, обществ, коммун и т. п.), должны быть застрахованы в Главном Правлении Государственного Страхования в порядке обязательного неогладного страхования от огня, по правилам, утвержденным НКФ 27 мая 1922 г.

**Примечание.** Коммунальные недвижимые имущества, находящиеся в непосредственно хозяйственной эксплуатации коммунальных отделов, обязательному страхованию не подлежат.

### **II.**

Для заключения указанного в § 1 сей инструкции страхования арендаторы коммунальных имуществ обязаны подать местному органу Госстраха надлежащее объявление и выполнить с своей стороны все прочие требования, предъявляемые правилами страхования к страхователям, и уплатить премию к требуемому сроку.

### **III.**

Опись, оценка и определение страховой суммы (суммы, в какой имущество принимается на страх) производится местным органом Госстраха; в тех же случаях, когда имеется опись и оценка имущества, составленные при сдаче имуществ в аренду, таковые кладутся в основание описи, оценки и определения страховой суммы, производимых органом Госстраха.

При недостижении соглашения относительно оценки и определения страховой суммы между арендатором коммунального имущества или органом местного коммунального хозяйства с органом Госстраха заинтересованные лица (арендатор или Коммунальное Хозяйство, а также НКВД, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства) в праве заявить о том в Главное Правление Государственного Страхования (Москва, Визнецкий Мост, д. № 6), но подача такого заявления не приостанавливает самого заключения страхования по оценке и в страховой сумме, установленных местным органом Госстраха.

#### IV.

Страхование заключается на имя местного органа Коммунального Хозяйства.

#### V.

Следующие за страхование суммы (страховая премия) уплачиваются арендаторами коммунальных имуществ за свой счет. Неуплаченная премия взыскивается в административном порядке, согласно Положения о взыскании сборов и налогов, утвержденного ВЦИК и СНК 17 июля 1922 г., с истреблением штрафа (ст. 6-я того же Положения), но до окончания взыскания имущество не считается застрахованным, и посему арендаторы, неисправные в платеже страховой премии, несут ответственность перед органом коммунального хозяйства за убытки от незастрахования.

#### VI.

Ответственность за своевременное застрахование и за соблюдение правил страхования несут арендаторы, при чем, если арендаторами являются лица юридические, то такую ответственность несут с солидарной друг за друга ответственностью все лица, состоящие членами таковых.

В договоре аренды, заключенном с органами коммунального хозяйства, должно быть включено условие об обязательном страховании имущества в течение всего срока аренды: страховая квитанция должна предъявляться органу коммунального хозяйства для отметки об исполнении этого условия договора и храниться у арендатора.

#### VII.

В тех случаях, когда подлежащее страхованию единое домовладение находится в аренде у нескольких лиц, физических и юридических, по отдельным договорам на части домовладения (напр., несколько торговых помещений или несколько квартир в одном доме сданы в аренду непосредственно органами коммунального хозяйства порознь по отдельным договорам разным арендаторам и т. п.), то для застрахования всего имущества в целом эти отдельные арендаторы обязаны избрать и надлежаще уполномочить из своей среды одно лицо для застрахования такого имущества за счет всех арендаторов, солидарно, однако, отвечающих как за своевременность заключения страхования и за взнос страховой премии, так и за соблюдение правил страхования.

Начальный и конечный срок одного общего договора страхования для всех частей домовладений устанавливается единый, с выдачей одной общей страховой квитанции, независимо от продолжительности арендных договоров.

#### VIII.

В случае, указанном в п. VII сей инструкции, страховая премия (п. V) покрывается между собой арендаторами: а) пропорционально арендной квартирной плате, уплачиваемой по договорам каждым из них органу коммунального хозяйства; или б) когда арендная плата заменена в договоре натуральными обязанностями арендаторов (условием о ремонте, о сдаче жилой пло-

щадя и т. п.), пропорционально квартирной плате, причитавшейся бы по закону или местному постановлению с каждого из арендаторов.

**Примечание.** Лица, занимающие жилую площадь, сдавшую арендаторами в жилищный коммунальный фонд (10 проц. отчисления), привлекаются к разверстке по уплате страховой премии на общих основаниях, пропорционально следуемой с них квартирной плате.

### IX.

В случае пожара арендатор сообщает о том местному органу Госстраха и одновременно органу коммунального хозяйства.

### X.

Ликвидация пожарного убытка (осмотр, определение размера убытков, исчисление причитающегося пожарного вознаграждения и т. п.) происходит при участии представителя местного коммунального хозяйства в присутствии арендаторов, вызов коих производится представителем Госстраха.

Неявка представителя местного органа коммунального хозяйства или арендаторов к совершению ликвидационных действий не служит препятствием к совершению таковых в их отсутствие, если неявившиеся были поставлены в известность; составленные в их отсутствие ликвидационные акты считаются для них обязательными.

**Примечание.** Когда подвергнутое пожару строение находилось в аренде у нескольких лиц (п. VIII), то для участия в ликвидации все арендаторы обязаны уполномочить из своей среды одно лицо.

### XI.

В случае полного уничтожения от огня имущества и расторжения вследствие сего договора аренды (вследствие уничтожения предмета аренды), причитающееся пожарное вознаграждение выдается органу коммунального хозяйства, если между последним и арендатором не состоится на сей предмет соглашения, в случае же частичного повреждения имущества и отсутствия между арендатором и коммунальным хозяйством спора о расторжении договора, пожарное вознаграждение выдается арендатору.

При возникновении между арендатором и коммунальным хозяйством спора о дальнейшем после пожара сохранении в силе договора аренды, выдача пожарного вознаграждения приостанавливается до судебного решения.

**Примечание.** Когда подвергнутое пожару строение находилось в аренде у нескольких лиц (п. VII), и пожарное вознаграждение, согласно сего XI пункта, может подлежать выдаче арендатору, то все отдельные арендаторы должны уполномочить из своей среды одно лицо на получение пожарного вознаграждения и на производство ремонтных работ, отвечая солидарно за использование полученного последним пожарного вознаграждения на восстановление поврежденного огнем строения. При отсутствии соглашения арендаторов на такое уполномочие, пожарное вознаграждение выдается органу коммунального хозяйства.

### XII.

Арендатор, получивший пожарное вознаграждение, обязан немедленно приступить к работам по восстановлению поврежденного пожаром имущества,

производя такие работы без перерыва и за обращение полученного пожарного вознаграждения не по его назначению отвечает в порядке уголовного, как за растрату по ст. 185 Уголовного Кодекса.

Коммунальное хозяйство имеет право фактического наблюдения за производством работ и за правильным израсходованием пожарного вознаграждения. Об окончании работ арендатор обязан уведомить коммунальное хозяйство и представить отчет в израсходовании пожарного вознаграждения.

Председатель Гл. Управления Госуд. Страхования **Ефремов.**

Зав. Главн. Упр. Коммун. Хоз., Член Коллегии НКВД **Земблюхтер.**

9 января 1923 г., № 7/7368-ю.

(«Бюл. НКВД» 1923 г., № 2.)

## ОБ ОТЧИСЛЕНИИ ПРИБЫЛИ ОТ СТРАХОВЫХ ОПЕРАЦИЙ НА ПРОТИВОПОЖАРНУЮ ОХРАНУ.

### Постановление Совета Народных Комиссаров.

В целях усиления противопожарной охраны Республики и уменьшения пожарного риска, Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Ввести во всех действующих на территории РСФСР страховых учреждений обязательное отчисление от прибылей, считая с 1 января 1922 г. на содержание местных пожарных организаций.

2. Размер отчисления установить в 20 проц. чистой прибыли от операций по страхованию от огня.

3. Порядок производства отчислений и распределения сумм между пожарными организациями определяется инструкцией, вырабатываемой Народным Комиссариатом Внутренних Дел по соглашению с Народным Комиссариатом Финансов в 3-дневный срок.

За Председателя СНК **А. Цорупа.**

Замуправделами СНК **В. Смольянинов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 15 мая 1922 г. (С. У. 1922 г. № 34, ст. 403).

## О ПОРЯДКЕ СТРАХОВЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ НА БОРЬБУ С ПОЖАРАМИ.

Обращая внимание местных органов пожарного надзора на постановление Совета Народных Комиссаров от 15 мая с. г. и изданную, в развитие сего постановления, инструкцию, согласованную Народным Комиссариатом Внутренних Дел с Народным Комиссариатом Финансов, для сведения и руководства, Главное Управление Коммунального Хозяйства напоминает коммунальщикам, что право пользования предстоящими отчислениями ограничивается лишь исключительно специальным назначением отчислений — на содержание местных пожарных организаций (ст. 4 инструкции). Точный порядок распределения отчислений между пожарными организациями имеет быть определен особыми на сей счет правилами.

Центральным Пожарным Отделом разъясняется, что под пожарными организациями следует понимать: пожарные команды, как профессиональные, так и добровольные, не только коммунальные, но и других ведомств (фабрично-заводские, железнодорожные, складские и пр.), а также сельские дружины, органы пожарного управления и надзора, включительно до волост-

ных пожарных старост, возобновление и ремонт пожарного инвентаря, как в городах, так и в селах, устройство противопожарных сооружений (пруды, колодцы, сигнализация и пр.), а также содержание пожарных курсов и школ.

За Зав. Гл. Упр. Ком. Хоз. НКВД **Грохотов.**

Зав. Центр. Пожар. Отделом **Кривошеев.**

№ 185.

7 июня 1922 г. («Комм. Дело» 1922 г.).

## **ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ПРОИЗВОДСТВА ОТЧИСЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СТРАХОВЫХ ПРИБЫЛЕЙ ОТ ОПЕРАЦИЙ СТРАХОВЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ РСФСР НА СОДЕРЖАНИЕ МЕСТНЫХ ПОЖАРНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.**

§ 1. Во исполнение постановления СНК от 15 мая 1922 г., все страховые учреждения, действующие на территории РСФСР, производят, считая с 1 января 1922 г., обязательное отчисление 20 проц. чистой прибыли от всех операций по страхованию от огня на содержание местных пожарных организаций.

§ 2. Чистая прибыль по огневым операциям страховых организаций, кроме Госстраха, определяется их уставами, со включением доходов от помещения капиталов по этим операциям.

**Примечание.** Чистая прибыль Госстраха и ее распределение предусматривается в декрете СНК от 30 мая 1922 г.

§ 3. Расчеты по отчислениям указанных выше 20 проц. чистой прибыли на содержание местных пожарных организаций производятся Центральными Правлениями страховых учреждений и организаций с Народным Комиссариатом Внутренних Дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства не позднее месячного срока по утверждению отчета. По составлении годового отчета, но не позднее 2-месячного срока по окончании операционного года, Центральными Правлениями страховых учреждений и организаций выдается аванс в 50 проц. от причитающейся НКВД по Главному Управлению Коммунального Хозяйства суммы.

§ 4. Все отчисления 20 проц. чистой прибыли поступают в распоряжение Главного Управления Коммунального Хозяйства со специальным назначением на содержание местных пожарных организаций.

§ 5. Означенные выше отчисления на содержание местных пожарных организаций распределяются ГУКХ между Губкоммуноделами в зависимости от общей суммы уплаченных страховых взносов по каждой губернии и степени пожарной опасности данной местности.

§ 6. Губкоммуноделы распределяют поступившие в их распоряжение отчисления страховых прибылей между всеми действующими в губернии пожарными организациями по соглашению с Губстрахами.

Замнаркомвнутдел **Белобородов.**

Замнаркомфин **Сокольников.**

Заглавушпркомхоз **Грохотов.**

Пред. Гл. Упр. Гос. Страх. **Ефремов.**

19 мая 1922 г. («Комм. Дело» 1922 г., № 1).

## VIII. Специальные постановления.

### Квартирное довольствие войск.

#### ИНСТРУКЦИЯ НКВД О ПОРЯДКЕ ОТВОДА ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ВОИНСКИХ ЧАСТЕЙ И ВОЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ.

В разъяснение и развитие постановления Совнаркома от 24 января 1921 года об упразднении Квартирных комиссий по предоставлению помещений для Красной армии, образованных на основании постановления Совета Труда и Оборона от 18 декабря 1918 г. и Совтрудобороны от 11 августа 1920 г., Коммунальный Отдел НКВД предлагает Коммунальным Отделам и Жилищным Подотделам руководствоваться следующими положениями:

1. Предоставление помещений воинским частям и военным учреждениям передается в ведение исключительно Жилищных Подотделов, в распоряжение которых поступает и весь аппарат упраздненных Квартирных комиссий.

2. В Жилищных Подотделах организуется военный стол, на обязанности которого лежит:

а) Прием всех требований от военных учреждений и воинских частей через военно-инженерные дистанции, на обязанности которых лежит предварительная проверка необходимости отвода помещений и размера требуемой площади.

**Примечание.** Требования должны быть составлены по определенной форме и подтверждены Главным или Окружным Управлением, в ведении которого находится учреждение или часть, требующая помещения.

б) Передача всех требований в отделение распределения помещений.

в) Обследование помещений, предназначенных для отвода воинским частям и учреждениям.

г) Сдача помещений воинским частям и учреждениям и обратная приемка помещений сейчас же по освобождении их. Сдача и приемка помещений должна производиться по актам о том, в каком состоянии находится помещение. Акт составляется в присутствии представителей Жилищного Отдела, Рабрина, Военно-инженерной дистанции и соответствующей воинской части или учреждения.

д) Проверка использования помещений, числящихся за военными частями и учреждениями.

**Примечание.** Военно-инженерные дистанции производят периодически, два раза в месяц, обследование помещений, занимаемых военным ведомством, и сообщают в Жилищный Подотдел сведения об использовании этих помещений.

3. О всех случаях самовольного занятия помещения воинскими частями

и учреждениями и нарушения порядка отвода помещений надлежит доводить до сведения Наркомвнудел по Коммунальному Отделу.

4. Возникающие на местах вопросы по отводу помещений для воинских частей и учреждений разрешаются Жилищными Отделами по соглашению с военным ведомством на основе настоящей инструкции.

Замнаркомвнудел **М. Владимирский.**

Зав. Жилищным Подотделом **Шейнис.**

17 февраля 1921 г., № 58.

## РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Приказом РВСР и НКВД от 30 апреля 1921 г. № 904 «Инструкция» принята к руководству.

2. Казарменные строения военного ведомства находятся в ведении Военно-инженерных дистанций (см. Циркуляр НКВД 1921 г., № 396).

3. Помещения, отведенные для воинских частей и военных учреждений жилищными подотделами Коммуноотделов, на все время занятия воинскими частями и учреждениями находятся в ведении квартирных органов военного ведомства.

4. Немедленно по освобождении воинской частью или учреждением неказарменного помещения оно должно быть Военно-инженерной дистанцией сдано жилищному подотделу Коммуноотдела.

5. При предъявлении Военно-инженерной дистанцией заявки на отвод помещения жилищный подотдел в праве требовать сведений об использовании помещений, находящихся в ведении военного ведомства.

## ЦИРКУЛЯР ГУКХ О КАЗАРМЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ВОЕННОГО ВЕДОМСТВА.

В связи с постановлением Совнаркома от 24 января с. г. Главным Коммунальн. Управлен. НКВД разослана 17 февраля 1921 г. за № 58 «Инструкция о порядке отвода помещений для военных частей и военных учреждений», коей устанавливался определенный порядок отвода помещений для военного ведомства.

По имеющимся в Главном Коммунальном Управлении сведениям местными Коммуноотделами или их жилищными органами придается «Инструкции» иногда слишком распространительное толкование. Так, например, некоторые Коммуноотделы склонны истолковывать эту инструкцию в том смысле, что в круг их обязанностей входят отвод и распределение помещений, необходимых военному ведомству, не только в муниципализированных и частновладельческих домах, но что они являются также распределительным органом казарменных зданий военного ведомства.

Принимая во внимание, что казарменные помещения военного ведомства находятся в исключительном ведении и распоряжении органов военно-инженерного ведомства, Главное Коммунальное Управление НКВД предлагает вам изъять из своего ведения распределение казарменных зданий, предоставив таковые в полное распоряжение военного ведомства.

Вместе с тем за Коммуноотделами остается право контроля за использо-

ванием казарменных зданий в отношении уплотненности, согласно нормам военного ведомства. Контроль этот должен производиться при предъявлении требований в. в. на отвод новых помещений.

Завед. Главн. Ком. Управлением, Член Коллегии НКВД Пискарев.

Завед. Жилищным Отделом Д. Шейнис.

26 сентября 1921 г., № 396.

(«Бюлл. НКВД» 1921 г., № 5.)

## ОБ ОБЯЗАНИИ МЕСТНЫХ ИСПОЛКОМОВ ОБЕСПЕЧИТЬ ВОИНСКИЕ ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЕМ, ОСВЕЩЕНИЕМ, ВОДОСНАБЖЕНИЕМ И КАНАЛИЗАЦИЕЙ.

### Постановление Совета Народных Комиссаров.

В дополнение п. 8-го постановления ВЦИК и СНК о перечне расходов, подлежащих отнесению на местные денежные средства («Изв. ВЦИК», № 198, от 5 сентября с. г.), Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Вменить в обязанность местным Исполкомам или равнозначным местным органам Советской власти, под личную ответственность Предупредительных Исполкомов, из поступающих по местному бюджету доходов в первую очередь и полностью обеспечивать воинские части Красной армии необходимыми для них средствами как на наем помещений, так и на освещение, водоснабжение и ассенизацию этих помещений.

2. Предложить Наркомфину в первую очередь рассматривать и удовлетворять ходатайства о выдаче пособий из дотационного фонда тех Губисполкомов и равнозначных им местных органов Советской власти, которые полностью выполняют возложенные на них п. 1 настоящего постановления обязанности.

Зам. Предс. Совета Народных Комиссаров Л. Каменев.

Управделами СНК Н. Горбунов.

Секретарь Л. Фотиева.

Москва, Кремль, 13 октября 1922 г.

(«С. У.» 1922 г., № 66, ст. 861).

### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Исполкомы обязаны снабдить воинские части помещениями в том случае, если в данном городе не имеется свободных воинских казарм.

2. Обеспечение воинских частей помещениями может производиться Исполкомами в двух видах: натурой из помещений Коммунального жилищного фонда или же деньгами на наем помещений в частновладельческих домах. Но и в первом случае предоставленное помещение должно быть оценено, в целях учета расходов, по местному бюджету.

3. «Временное Положение о местных финансах», утвержденное ЦИК СССР 12 ноября 1923 г., в отношении квартирного довольствия войск гласит:

«Ст. 25.—К предметам расходов, возложенных на местные средства в отношении квартирного довольствия войск, относятся: наем, освещение, водоснабжение, ассенизация помещений и текущий

мелкий ремонт воинских казарм, по предусмотренным особыми законоположениями войсковым частям, учреждениям, управлениям и заведениям Красной армии и флота, территориальных войск, войск ОГПУ, пограничной стражи и конвойных команд, за исключением центральных и окружных учреждений и управлений, а также за исключением войсковых частей, расположенных в пределах крепостей, укрепленных районов, морских баз и военных портов. Из мобилизационных расходов на местные средства относятся расходы по оборудованию сборных пунктов.

**Примечание.** Для подкрепления местных средств беднейших местностей, в случае расквартирования в них значительного количества войск, отпускается специальная целевая дотация из общегосударственных средств».

## **ПОРЯДОК ПОКРЫТИЯ РАСХОДОВ ПО РАСКВАРТИРОВАНИЮ ЧАСТЕЙ, УЧРЕЖДЕНИЙ И ЗАВЕДЕНИЙ ВОЕННОГО И МОРСКОГО ВЕДОМСТВ.**

### **Постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР.**

Во изменение и дополнение отдела VIII постановления ВЦИК от 31 августа 1922 г. (перечень расходов, подлежащих отнесению на местные денежные средства) Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

**А.** На местный бюджет относятся расходы по предоставлению помещений, а также расходы по оплате электрической энергии, газа и осветительных материалов (по установленным нормам), по оплате воды, подаваемой водопроводом, и по доставке воды в случае отдаленности ее источника далее одной четверти версты и по ассенизации (очистке и вывозке нечистот, а также мусора из выгребных ям) для нижеследующих частей, учреждений и заведений военного и морского ведомств:

1. Воинских строевых и нестроевых частей армии и флота до корпусных управлений исключительно как входящих в состав дивизии, так и вне таковых, со всеми входящими в их состав по штатным расписаниям учреждениями и заведениями, за исключением подвижных учреждений, обслуживающих не исключительно указанные выше части, а целые районы.

2. Военных учебных заведений, за исключением академий и высших школ комсостава, со всеми приданными к ним по штатам учреждениями и заведениями.

3. Губернских (областных) и уездных военкоматов со всеми приданными к ним по штатным расписаниям частями, учреждениями и заведениями.

4. Гарнизонных управлений с приданными к ним штатными частями, учреждениями и заведениями и т. п.

5. Военных и морских санитарных и ветеринарных лечебных заведений, за исключением подвижных учреждений этого рода, обслуживающих целые районы.

**Б.** Покрытию за счет общегосударственных средств подлежат остальные расходы по квартирному довольствию по перечисленным в разделе «А» частям, учреждениям и заведениям, а также все расходы по расквартированию всех остальных, не перечисленных в разделе «А», частей, учреждений

и заведений военного и морского ведомств, как-то: расходы по расквартированию:

1. Всех центральных военных учреждений как по военному, так и по морскому со всеми приданными к ним штатными учреждениями и заведениями, а также складами и заводами.

2. Окружных управлений и штабов со всеми приданными к ним штабными учреждениями и заведениями, а также складами и заводами.

3. Всех перечисленных в разделе «А» воинских частей, учреждений и заведений б. Дальневосточной Республики, туркфронта и отдельной кавказской армии, сроком до конца бюджетного 1922—1923 года.

4. Академий и высших школ комсостава со всеми приданными к ним по штатам учреждениями и заведениями.

**Примечание.** Список высших школ комсостава, подлежащих действию настоящей статьи, составляются по соглашению наркомвоенно, наркомфина, НК Рабоче-Крестьянской Инспекции и народных комиссариатов по внутренним делам союзных республик.

5. Всех войсковых и морских частей, учреждений и заведений и управлений, находящихся на территории всех крепостей, укрепленных районов и военных портов.

6. Всех полигонов—инженерных, артиллерийских, газовых.

7. Всех аэродромов воздушного флота.

8. Электро- и водостанций, необходимых для исключительно обслуживания воинских частей, учреждений, заведений и т. д.

**Примечание.** Список указанных в пункте 8 электро- и водостанций составляется по соглашению между наркомвоенно, НК Рабоче-Крестьянской Инспекции, народными комиссариатами внутренних дел и юстиции.

В. Настоящее постановление вводится в действие повсеместно с 1 апреля 1923 г.

Председатель ЦИК Союза ССР **Н. Нариманов.**

Зам. Председ. Совета Народных Комиссаров Союза ССР **Л. Каменев.**

Секретарь ЦИК Союза ССР **А. Енукидзе.**

Москва, Кремль, 27 июля 1923 г.

(«С. У.» 1923 г., № 88, ст. 856).

## **О ПОРЯДКЕ ПОКРЫТИЯ РАСХОДОВ ПО РАСКВАРТИРОВАНИЮ ЧАСТЕЙ, УЧРЕЖДЕНИЙ И ЗАВЕДЕНИЙ ВОЙСК ГПУ.**

### **Постановление Совета Народных Комиссаров СССР.**

В дополнение постановления ЦИК и Совнаркома СССР от 27 июля 1923 г. о порядке покрытия расходов по расквартированию частей, учреждений и заведений войск военного и морского ведомств («Изв. ЦИК СССР и ВЦИК» от 3 августа 1923 г.) Совет Народных Комиссаров СССР постановляет:

А. На местный бюджет относятся расходы по предоставлению помещений, а также расходы по оплате электрической энергии, газа и осветительных материалов (по установленным нормам), по оплате воды, подаваемой водопроводом, и по доставке воды в случае отдаленности ее источника далее четверти версты, и по ассенизации (очистке и вывозке нечистот, а также мусора из выгребных ям) для всех частей и состоящих при них по штатным

расписаниям учреждений и заведений территориальных войск ОГПУ, пограничных войск (сухопутных и морских) и конвойных войск.

Б. Покрытию за счет общегосударственных средств подлежат остальные расходы по квартирному довольствию по перечисленным в разделе А частям, учреждениям и заведениям войск ОГПУ, а также все расходы по расквартированию:

1. Штаба войск ОГПУ со всеми приданными к нему штатными учреждениями и заведениями.

2. Окружных штабов войск ОГПУ со всеми приданными к ним штатными учреждениями и заведениями.

Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров СССР **Л. Каменев.**

Управляющий Делами Совета Народных Комиссаров СССР **Н. Горбунов.**

Секретарь Совета Народных Комиссаров СССР **Л. Фотиева.**

13 августа 1923 г.

(«Изв. ВЦИК» 28 августа 1923 г.)

## **О КВАРТИРНОМ ДОВОЛЬСТВИИ НЕКОТОРЫХ ВОЙСКОВЫХ ЧАСТЕЙ ЗА СЧЕТ МЕСТНЫХ СРЕДСТВ.**

### **Циркуляр НКВД.**

В связи с возникновением на местах вопросов о том: а) должны ли относиться на счет местных средств расходы по обслуживанию коммунальными услугами войск, собираемых из разных губерний в лагеря, б) следует ли принимать на те же средства оплату коммунальных услуг по пунктам военного обучения допризывников и в) подлежит ли относить на местные средства высшие школы военвеха и какие именно, — НКВД, по соглашению с НКФ, считает необходимым разъяснить нижеследующее:

1. Ст. 25 Временного Положения о местных финансах возлагает на местные средства расходы по квартирному довольствию войск, а именно: по найму помещений, освещению, водоснабжению, асенизации помещений и текущему мелкому ремонту казарм по предусмотренным особыми законоположениями войсковыми частями, учреждениям, управлениям и заведениям Красной армии и флота, территориальных войск, войск ОГПУ пограничной стражи и конвойных команд, за исключением войсковых частей, расположенных в пределах крепостей, укрепленных районов, морских баз и военных портов.

Как видно из приведенной статьи, никаких оговорок, дающих основание для освобождения местных учреждений от расходов по содержанию лагерей, в указанном положении не имеется, а потому эти расходы подлежат принятию на местные средства и своевременному включению в расходные сметы по местному бюджету тех губерний, из пределов коих войсковые части откомандировываются в лагеря.

2. Вопрос об оплате коммунальных услуг по пунктам военного обучения за счет местных средств разрешается также в положительном смысле в связи с указанием последней части ст. 25 Врем. Полож. о местных финансах, где говорится, что из мобилизационных расходов на местные средства относятся также расходы по оборудованию сборных пунктов.

3. Наконец, что касается военных учебных заведений, то согласно закона от 27 июня 1923 г. (разд. А, ст. 2), оплата коммунальных услуг по всем

таким учебным заведениям, какое бы они наименование ни носили, должна относиться на местный бюджет. Исключение в этом отношении установлено лишь для военных академий и высших школ комсостава.

Наркомвнудел **Белобородов.**

Нач. Главупромхоз, Член Коллегии НКВД **Земблюхтер.**

Нач. Бюджетного Отдела **Коншайский.**

19 марта 1924 г., № 110.

(«Бюллет. НКВД» 1924 г., № 10).

## **ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ.**

### **Приказ РВСР и НКВД.**

Приказом РВСР и НКВД 1921 г., № 2390, командующим войсками в округах было предписано принять срочные меры к использованию полностью всех имеющихся на территории округов казарменных помещений военного ведомства для размещения войсковых частей, управлений, учреждений и заведений военного ведомства, руководствуясь нормой площади, установленной для каждой из указанных категорий.

Перемещения надлежало закончить к 1 января 1922 г.

Однако из поступающих сведений усматривается, что указанный приказом № 2390 порядок использования казарменных помещений и освобождения от занятий гражданских зданий не всеми местными органами военного ведомства выполнен своевременно и в полной мере, и воинские части остаются размещенными в гражданских зданиях, при наличии свободного казарменного помещения, лишь потому, что приказом № 2390 перемещения после 1 января 1922 г. должны быть прекращены.

Вновь подтверждается, что все казарменные помещения надлежит использовать в полной мере; лишь при недостатке таковых помещений военное ведомство может оставлять за собой гражданские здания.

Командующим войсками в округах принять самые решительные меры к уплотнению казарм до установленной нормы и все необходимые перемещения, в целях освобождения гражданских зданий, произвести, во изменение указанного приказом № 2390 срока, до 1-го августа.

Все освобождаемые гражданские здания должны быть очищены от мусора, нечистот и военного имущества, находящегося в этих зданиях, средствами воинских частей и учреждений военседа и переданы по принадлежности через специальную комиссию, с обязательным составлением особых актов о состоянии передаваемых помещений.

Зам. Председателя Революционного Совета Республики **Склянский.**

За Нарком РКМ **Рузер.**

Зам.наркомвнудел **Белобородов.**

8 июня 1922 г., № 1388.

(«Бюл. НКВД» 1922 г., № 34).

## **РАЗ'ЯСНЕНИЯ.**

1. Приказ РВСР и НКВД за № 1388, подтверждающий приказ № 2390, имеет для Коммунальных Отделов весьма важное значение. Приказом категорически устанавливается, что лишь при недостатке

казарменных помещений военное ведомство может оставлять за собой гражданские здания.

2. Коммунальным Отделам, в случае непроведения в жизнь приказа № 1388, при наличии в данной местности свободных казарменных помещений, надлежит сообщить об этом в ГУКХ, представляя сведения согласно циркуляра НКВД № 271.

3. Обязанность военных органов произвести перемещения войсковых частей и учреждений в казарменные помещения военного ведомства остается в силе и после указанного в приказе срока.

## **О СДАЧЕ ВОЕНВЕДОМ КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ ЗДАНИЙ В ИСПРАВНОМ ВИДЕ.**

**Приказ РВСР и НКВД.**

1. Все здания, принадлежавшие Коммунальным Хозяйствам, отведенные Военному Ведомству во время войны без приемо-сдаточных актов и ныне освобождающиеся от постоя Красной армии, надлежит сдавать Коммуноотделам в том состоянии, в каком эти здания ныне находятся,—без приведения таковых в исправный вид за счет военведа.

2. Если же здания принятые военным ведомством от Коммунохозов по приемо-сдаточным актам в исправном виде, а при освобождении воинской частью или учреждением военведа окажутся поврежденными, то восстановление таковых производится средствами и за счет военного ведомства.

3. За все происшедшие впоследствии разрушения зданий как казенных, так и отведенных войскам и учреждениям, ответственность возлагается всецело на командный и комиссарский состав квартирующих в них частей или учреждений со взысканием с них стоимости исправлений повреждений.

4. Наблюдение за сохранностью и правильной эксплуатацией зданий, отведенных для надобностей военного ведомства, возлагается на начальников инженеров округов и фронтов.

Зам. Председателя Революц. Воен. Совета Республики **Склянский.**  
Замнаркомвнудел **Белобородов.**

15 апреля 1922 г., № 904.  
(«Бюлл. НКВД» 1922 г., № 15).

## **РАЗ'ЯСНЕНИЕ.**

Приказом РВСР от 19 сентября 1923 г. за № 2140 предписывается командному составу усилить надзор за занимаемыми помещениями. Лица командного состава, виновные в недостаточном надзоре за состоянием помещений или в разрешении войсковым частям действий, соединенных с порчей помещения (рубка дров в помещении, употребление деревянных частей для топлива и т. п.), караются—в первом случае—по 107 ст. Уголовного Кодекса (за бездействие власти), во втором случае—по 106 ст. Уголовн. Код. (превышение власти).

## **О ПОРЯДКЕ ОТВОДА ПОМЕЩЕНИЙ В ПРЕДЕЛАХ КРЕПОСТЕЙ.**

**Приказ Революционного Военного Совета Республики и НКВД.**

Принять к руководству объявленную при сем Инструкцию о порядке отвода помещений в пределах эспланады сухопутных и морских крепостей,

составленную на основании п. 3 Постановления Совета Народных Комиссаров от 11 января сего года (Приказ РСФСР 1922 г., № 10).

Зам. Председателя Революц. Воен. Совета Республики **Склянский**.

Замнаркомвнудел **Белобородов**.

Зав. ГУКХ, Член Коллегии НКВД **М. Земблюхтер**.

4 марта 1922 г., № 552.

## **ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ОТВОДА ПОМЕЩЕНИЙ В ПРЕДЕЛАХ ЭСПЛАНАДЫ СУХОПУТНЫХ И МОРСКИХ КРЕПОСТЕЙ.**

На основании Постановления СНК от 11 января 1922 г., опубликованного в «Известиях ВЦИК» от 19 января 1922 г., № 14 (1454), и в дополнение к приказу РСФСР, Чусоснабарма и НКВД от 30 апреля 1921 г., № 904, а также применительно к Инструкции НКВД от 17 февраля 1921 г., № 58, объявленной при вышеуказанном приказе, РСФСР и НКВД (по Главному Управлению Коммунального Хозяйства) предлагают принять к руководству и исполнению нижеследующие положения:

1. Отвод всякого рода помещений под размещение войск, военных учреждений, заведений, складов и для других воинских целей производится жилищными органами местных коммунотделов по выбору и указанию коменданта крепости, при чем заявки на отвод помещений даются через посредство крепостных инженерных управлений.

2. Жилищные органы Коммунотделов отводят помещения для нужд, указанных в пункте 1 Постановления СНК, в соответствии с существующими законоположениями об охране прав других ведомств, учреждений и частных лиц на занимаемые ими помещения.

**Примечание.** В случае требования со стороны коменданта крепости отвести помещения в нарушение п. 2 настоящей Инструкции, отвод таковых производится под личной ответственностью коменданта.

3. При требовании помещения согласно п. 1 Постановления СНК, крепостные инженерные управления должны доставлять жилищным органам местных Коммунотделов точные сведения о степени заполнения занимаемых военным ведомством помещений; при проверке этих требований жилищные органы должны руководствоваться жилищными нормами военного ведомства.

4. Отвод помещений под размещение частных лиц и гражданских учреждений производится жилищными органами местных Коммунотделов с единовременным уведомлением коменданта крепости о вселяемых лицах и гражданских учреждениях. Коменданту крепости предоставляется под его личную ответственность право отменять постановления жилищных органов, касающиеся вселения и перемещения частных лиц и гражданских учреждений в том случае, если по соображениям обороны крепости это является безусловно необходимым.

5. Жилищные органы местных коммунотделов доставляют коменданту крепости в трехдневный срок сведения о предоставляемых помещениях под размещение частных лиц и гражданских учреждений следующего содержания:

а) место нахождения помещения; б) кому предоставляется помещение; в) для какой надобности, и г) № и дата ордера или регистрации найма помещений.

6. Право отмены постановлений жилищных органов местных коммунальных отделов принадлежит исключительно коменданту крепости или лицу, его заменяющему.

## ОБ УСЛОВИЯХ ДОПУСТИМОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ ВОЕННЫХ БАРАКОВ.

### Приказ РВСР, НКВД и Комиссии СТО по учету и реализации госфондов.

На основании ст. 22 и примеч. к ст. 58 Гражданского Кодекса предлагается принять к неуклонному исполнению:

1) Не производить отчуждения военных бараков за исключением случаев, указанных ниже.

2) Бараки, пришедшие в ветхость или разрушенные, могут быть отчуждены на слом, при условии признания специальной Комиссией угрожающей обвалом ветхости строения или хозяйственной нецелесообразности его восстановления. Об образовании Комиссии органы Военного Ведомства обращаются в Исполком местного Совета. Состав Комиссии: по одному представителю от Губвида, Коммуноотдела и РКИ и два представителя от строительного-технического надзора.

3) В случае отказа Военного Ведомства в восстановлении барака и письменного заявления Коммунального Отдела о согласии восстановить барак в годичный срок для использования под жилье, барак оценивается указанной в п. 2 сего Комиссией и передается в распоряжение Губисполкома для восстановления и эксплуатации его, при чем стоимость барака причисляется в виде дополнительного ассигнования к дотационному фонду Губисполкома.

4) Бараки, признанные, согласно ст. 2, подлежащими отчуждению на слом, а также те, от эксплуатации которых последуют отказы со стороны Губкоммуноотделов, передаются ЦФК и ее местным органам для реализации. 40 проц. суммы, выручаемых от реализации означенных барак, подлежат сдаче в доход казны по § 29 сметы НКФ. Остальные 60 проц. зачисляются на текущий счет Начальников Военных Инженеров Округов для заимобразного расходования до открытия кредитов на строительные работы.

5) Неисполнение настоящего приказа карается по 106, 110 ст. ст. Уголовного Кодекса.

Зам. Председателя Революционного Совета Республики **Склянский.**

За Народного Комиссара Внутренних Дел **Поляков.**

Народный Комиссар Юстиции **Курский.**

За Председателя Комиссии СТО по учету и реализации Госфондов  
**Владимиров.**

«Утверждается».

21 мая 1923 г.

Зам. Председателя Революц. Воен. Совета Республики **Склянский.**

Замнаркомвнудел **Белобородов.**

№ 1043.

(«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 13).

## Помещения для культурно-просветительных и воспитательных учреждений.

### ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНЫХ И ВОСПИТАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЯМИ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Во исполнение и развитие постановления ВЦИК от 29 сентября 1920 г. об обеспечении культурно-просветительных и воспитательных учреждений помещениями, Совет Народных Комиссаров постановляет:

1. Передать в непосредственное ведение НК Просвещения и местных Отделов Народного Образования для использования по прямому назначению, как все помещения со всеми службами и оборудованьями, ныне занятые культурно-просветительными и воспитательными учреждениями НК Просвещения, так и те из построенных или приспособленных для этой цели зданий, ранее принадлежавших культурно-просветительным и воспитательным учреждениям, ныне же используемых другими ведомствами, которые могут быть освобождены для использования по прямому назначению, с одновременным предоставлением ведомствам других помещений.

Установить, что без согласия НК Просвещения ни одно из указанных в сем пункте помещений не может поступить в распоряжение другого ведомства или оставаться неиспользованным по своему назначению.

Во исполнение сего:

2. Обязать Губисполкомы через подведомственные им Отделы Коммунального Хозяйства произвести совместно с Наробразами в двухнедельный срок детальное обследование всех ранее занятых культурно-просветительными и воспитательными учреждениями, специально приспособленных для их целей, помещений для выяснения, какие из них можно и в какой срок освободить для нужд Отдела Народного Образования, а также установления самого количества необходимых Отделу Нар. Образования помещений как под вновь открываемые учреждения, так и взамен тех помещений, которые не соответствуют своему назначению, с тем, чтобы под культурно-просветительные и воспитательные учреждения было немедленно освобождено не менее 20 проц. помещений, занятых другими ведомствами, и в течение 1921 г.—все остальные помещения, упомянутые в пункте 1.

Ответственность за проведение указанных мероприятий возлагается на председателя Исполкома.

3. Обязать Губисполкомы в месячный срок со дня опубликования настоящего декрета представить в НК Просвещения доклады о мерах, принятых к проведению сего постановления в жизнь, НК Просвещения же поручить через две недели по получении сведений произвести их сводку и представить доклад в Совет Народных Комиссаров.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами Совета Нар. Ком. **Н. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 13 мая 1921 г.

(«Известия ВЦИК» от 2 июня 1921 г.)

**ЦИРКУЛЯР ВСЕМ ГУБКомуНОТДЕЛАМ, КОПИИ: ГУБОТНАРОБРАЗАМ,  
ГУБОТДЕЛАМ ЮСТИЦИИ И ГУБОТДЕЛАМ РКИ.**

В целях неуклонного исполнения Постановления Совета Народных Комиссаров от 13 мая 1921 г. об обеспечении культурно-просветительных и воспитательных учреждений помещениями, предлагается:

Привлекать к судебной ответственности и наказанию по всей строгости действующих законов, как за неисполнение постановлений и распоряжений Советской власти, частных и должностных лиц:

1. Отказывающихся освободить без уважительных причин для культурно-просветительных и воспитательных учреждений помещения, перечисленные в пункте 1-м Постановления Совнаркома от 13 мая 1921 года, за исключением помещений в черте военных действий, в случае эпидемий и общественных бедствий.

2. Не принимающих достаточных мер, определяемых в каждом отдельном случае органами РКИ совместно с Коммунотделами, к удовлетворению соответствующими помещениями учреждений, занимавших школьные и прочие культурно-просветительные здания.

3. Отводящих помещения, перечисленные в п. 1-м упомянутого Постановления Совнаркома, другим ведомствам, без согласия Народного Комиссариата Просвещения.

Замнаркомвнудел **Белобородов.**

Наркомюст **Курский.**

Нарком РКИ **Аванесов.**

Замнаркомпросвещения **Литкенс.**

Настоящий циркуляр сообщается Губкоммунотделам для сведения и исполнения. Копию циркуляра сообщите всем У- и Горкоммунотделам.

Зав. Главн. Упр. Коммуш. Хоз. НБВД **Земблюхтер.**

Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

Управделами ГУКХ **Ларионов.**

13 февраля 1922 г., № 58.

**РАЗ'ЯСНЕНИЕ.**

При разрешении вопроса об освобождении школьных помещений, занимаемых другими учреждениями (больницы и т. п.), следует принимать во внимание не только назначение строения, но и степень нужды в использовании помещения по назначению. Поэтому при отсутствии нужды в школьных помещениях допустимо оставить школьное помещение занятым под иное учреждение.

**ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ДЕТСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ НАРОДНОГО КОМИССАРИАТА  
ПРОСВЕЩЕНИЯ И НАРОДНОГО КОМИССАРИАТА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ПО-  
МЕЩЕНИЯМИ.**

**Постановление Совета Народных Комиссаров.**

В целях надлежащего обеспечения детских учреждений Народного Комиссариата Просвещения и Народного Комиссариата Здравоохранения по-

мещениями, Совет Народных Комиссаров в дополнение к декрету от 13 мая 1921 г. постановил:

1. Признать принудительное выселение из помещений, занятых детскими учреждениями Народного Комиссариата Просвещения и Народного Комиссариата Здравоохранения, допустимым лишь в исключительных случаях, в обстановке военных действий.

2. Признать уплотнение помещений, занятых детскими учреждениями, допустимым лишь в случае наличия излишней занимаемой ими площади, сверх норм, установленных для детских учреждений Народным Комиссариатом Просвещения, совместно с Народным Комиссариатом Здравоохранения. Уплотнение детских учреждений производится Коммунальными Отделами, по согласованию с местными Отделами Народного Образования и Здравоохранения по принадлежности.

3. Обязать Губисполкомы предоставить для указанных учреждений, как под вновь открывающиеся из них, так и взамен тех, кои не соответствуют по характеру помещения своему назначению, лучшие помещения в городах, населенных центрах и бывших помещичьих имениях.

4. Намеченные пунктом 3-м настоящего постановления к передаче Отделу Народного Образования и Здраводелу помещения должны быть в возможно короткий срок освобождены, кем бы они ни были заняты, и переданы по назначению, с соблюдением условий, установленных в ст. 2-й декрета Совета Народных Комиссаров о мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения от 25 мая 1921 г.

*Примечание.* Настоящее постановление не распространяется на военно-учебные заведения.

5. Органам Комитета Государственных сооружений, по соглашению с Народным Комиссариатом Финансов и Высшим Советом Народного Хозяйства, принять все необходимые меры содействия производству срочного ремонта в этих помещениях и к своевременному снабжению работ как строительными материалами, так и соответствующими предметами, денежными знаками и рабочей силой.

*Примечание.* Означенные работы производятся в соответствии с Госпланом.

6. Местные Исполкомы обязаны оказывать местным органам Комгоссоора всякое содействие в предоставлении транспортных средств по перевозке строительных материалов для передаваемых им Народному Комиссариату Просвещения и Народному Комиссариату Здравоохранения на основании сего декрета помещений.

7. В месячный срок со дня опубликования настоящего декрета Губисполкомы обязаны представить соответственные в Народный Комиссариат Просвещения и Народный Комиссариат Здравоохранения доклады о мерах, принятых к проведению сего декрета в жизнь, Народный Комиссариат Просвещения и Народный Комиссариат Здравоохранения обязаны представить в тот же срок доклад в Совет Народных Комиссаров.

8. Виновные в неисполнении сего декрета подлежат законной ответственности.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**  
Управляющий Делами **Н. Горбунов.**  
Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 6 сентября 1921 г.  
(«Изв. ЦИК», № 206, за 1921 г.).

## Банковские помещения.

### ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ОТ РЕКВИЗИЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ НАРОДНОГО КОМИССАРИАТА ФИНАНСОВ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Ни одно из принадлежавших бывшему Министерству Финансов помещений, имеющих специально приспособленные для хранения ценностей кладовые (как-то: бывш. Государственный Банк и Казначейства), не может быть без согласия Народного Комиссариата Финансов или его местного органа реквизировано, ни занято другим ведомством или какой-либо организацией.

2. Все учреждения, организации и лица, занимающие подобные помещения, обязаны по требованию Народного Комиссариата Финансов или его местных органов в месячный срок со дня упомянутого требования освободить таковые и вернуть их Комиссариату со всем принадлежащим помещениям инвентарем.

3. Все местные Советы Рабочих и Крестьянских Депутатов и Ревкомы обязаны принять все меры к освобождению указанных помещений в порядке п. 2 настоящего постановления.

4. Настоящее постановление приводится в исполнение немедленно по его опубликовании.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами Совета Народных Комиссаров **Бонч-Бруевич.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 30 июня 1920 г.

(«Изв. ВЦИК», 24 июля 1920 г.)

#### РАЗ'ЯСНЕНИЯ.

1. Постановление имеет в виду не все вообще строения, принадлежавшие Государственному Банку, а лишь те из них, кои служили для помещения самого Банка, имея специально приспособленные для хранения ценностей кладовые.

2. Постановление СНК от 30 июня 1920 г. не распространяется на здания бывш. частных банков. Здания эти находятся в ведении Коммуноотделов в качестве муниципализированных.

### ОБ ОБЩЕЖИТИЯХ ДЛЯ ПАССАЖИРОВ В МЕСТОНАХОЖДЕНИИ КРУПНЫХ УЗЛОВЫХ СТАНЦИЙ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Образовать в срочном порядке общежития в местонахождениях крупных железнодорожных узлов для пассажиров, скопляющихся в помещениях вокзалов.

2. Организацию таких общежитий возложить на Коммунальные Отделы местных Исполкомов, под руководством Народного Комиссариата по Внутренним Дела.

3. Поручить Народному Комиссариату по Внутренним Делам, по соглашению с соответствующими ведомствами, разработать в недельный срок инструкцию об организации и функционировании этих общежитий.

Председатель Совета Народных Комиссаров **В. Ульянов (Ленин).**

Управляющий Делами **Н. Горбунов.**

Секретарь **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 14 января 1921 г.

(«Изв. ЦИК», № 22, за 1921 г.).

### **Положение об организации общежитий в местонахождении крупных железнодорожных узлов для пассажиров, скопляющихся в помещениях вокзалов.**

1. Общежития имеют целью дать временный (до 3-х суток) приют, отвечающий элементарным санитарно-гигиеническим условиям, для скопляющихся на станции пассажиров (в том числе и красноармейцев) в ожидании допуска в поезд.

2. Количество мест в общежитии устанавливается по соглашению с местной железнодорожной администрацией из расчета фактической потребности для цели разгрузки вокзалов.

3. Общежития должны удовлетворять следующим задачам:

а) Каждый поступающий в общежитие, предварительно допущенный в него, должен вымыться (баня, душ, ванная, желательно с парикмахерской), а белье и одежда его должны быть продезинфицированы (дезинфекционная камера, желательно с прачечной).

б) Каждому пассажиру должно быть обеспечено отдельное спальное место; для женщины и детей необходима отдельная спальня.

в) При общежитиях функционирует коммунальная столовая с выдачей в течение круглых суток кипятку.

г) В общежитии отводится отдельная комната для чтения газет, журналов, брошюр, листовок и пр.

4. Устройство, оборудование и эксплуатация общежитий должны быть согласованы с местным санитарным надзором.

5. Общежития сооружаются и содержатся распоряжением и по смете Коммунальных Отделов местных Исполкомов.

**П р и м е ч а н и е.** Местным Коммунальным Отделам предлагается в месячный срок со дня получения настоящего положения разработать сметы по организации и содержанию общежитий при железнодорожных станциях, каковые сметы, немедленно по получении заключений Губфинотдела и местного Отделения Раб.-Кр. Инспекции, представить на утверждение Наркомвнутдел.

6. Местные органы Наркомпрода обязаны снабжать общежития продуктами, согласно п. «в» § 3.

7. Местным органам Наркомпути и Наркомздрава вменяется в обязанность оказывать содействие при постройке, оборудовании и снабжении общежитий.

8. Правом помещения в общежитиях пользуются:

а) пассажиры с проездными документами, имеющие пересадку в данном узле;

б) пассажиры, прибывающие на станцию назначения с тем, что им предоставляются помещения до 9 час. следующего утра;

в) выписываемые из местных лечебных учреждений больные, отпра-

вляющиеся на родину, при чем выписываемые из дезинфекционных отделений помещаются в специальные изолированные помещения при общежитии;

г) приезжающие из близлежащих местностей, имеющие соответствующие разрешения на право проезда по железной дороге с места посадки на данной станции.

Наркомздрав **Н. Семашко.**

Наркомвнудел **М. Владимирский.**

Наркомпуть **А. Емшанов.**

Замнаркомпрод **Н. Брюханов.**

10 марта 1921 г., § 76.

### **Положение об организации при пристанях и портах водного транспорта «Домов Ожидания» для пассажиров, ожидающих очереди посадки на паро-теплоходы.**

1. «Дома Ожидания» имеют целью дать временный (до 3-х суток) приют, отвечающий элементарным санитарно-гигиеническим условиям, для скопляющихся на пристани и в порту пассажиров (в том числе и красноармейцев) в ожидании посадки на пароходы.

2. Количество мест в общежитии устанавливается по соглашению с местной администрацией водного или морского транспорта из расчета фактической потребности.

3. Общежития должны удовлетворять следующим задачам:

а) Каждый поступающий в общежитие, предварительно допуска в него, должен вымыться (баня, душ, ванная, парикмахерская), а белье и одежда его должны быть продезинфицированы (дезинфекционная камера, желателью с прачечной);

б) Каждому пассажиру должно быть обеспечено отдельное спальное место; для женщин и детей необходима отдельная спальня;

в) При общежитии должна быть организована выдача кипятку в течение круглых суток;

г) В общежитии отводится отдельная комната для чтения газет, журналов, брошюр, листовок и пр.

4. Устройство, оборудование и эксплуатация общежития должны быть согласованы с местным санитарным надзором.

5. Общежития сооружаются и содержатся распоряжением по сметам Коммунальных Отделов местных Исполкомов.

**Примечание.** Местным Коммунальным Отделам предлагается в месячный срок со дня получения настоящего положения разработать сметы по организации и содержанию общежитий (при пристанях и портах водного транспорта), каковые сметы немедленно по получении заключений Губфинотдела и местного отделения Раб.-Крестьянской Инспекции представить на утверждение Наркомвнудел.

6. Местным органам Наркомпутя и Наркомздрави вменяется в обязанность оказывать содействие при постройке, оборудовании и снабжении общежитий.

7. Правом помещения в общежитиях пользуются:

а) Пассажиры с проездными документами, имеющие пересадку в данном пункте с воды на железную дорогу или обратно;

б) Пассажиры, прибывающие на пристань или в порт назначения с пароходов в ночное время с тем, что им предоставляется помещение в общежитии до 9 часов следующего утра;

в) Выписываемые из местных лечебных учреждений больные, отправляющиеся на родину, при чем выписываемые из дезинфекционных отделений помещаются в специально изолированном помещении при общежитии;

г) Приезжающие из близлежащих местностей, имеющие соответствующие разрешения на право проезда на судах с места посадки на данной пристани или в данном порту.

**Примечание.** Беженцы в местах скопления, на пристанях и портах, в ожидании посадки на пароходы, правом на общежития не пользуются и должны обслуживаться Пленбежем.

8. Определение пунктов устройства общежитий, размера их, типа и точного местонахождения устанавливается Коммунальным Отделом НКВД по соглашению с Центральным Эксплуатационным Речным или Морским Управлением.

Наркомздрав **Н. Семашко.**

Наркомпуть **Емшанов.**

За Наркомвнудел **Леплевский.**

22 сентября 1921 г., № 381.

## **ОБ УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТНИКОВ.**

### **Циркуляр ГУКХ.**

В соответствии с пунктом 6-м постановления Совнаркома от 25 августа 1921 г., опубликованного в «Извест. ВЦИК» от 7 сентября 1921 г. за № 198 «О мерах к поднятию уровня инженерно-технического знания в стране и к улучшению условий жизни инженерно-технических работников РСФСР» Главное Коммунальное Управление НКВД предлагает вам создать для инженерно-технических работников всех специальностей, работающих в государственных предприятиях и учреждениях, надлежащие жилищные условия и, в частности, принять к неуклонному руководству и исполнению следующие положения:

1. Инженерно-технические работники, работающие в государственных предприятиях и учреждениях, не подлежат выселению из занимаемых помещений.

2. Даже в случае проживания в доме, подлежащем передаче в ведение рабочего дома-коммуны, упомянутые работники также не подлежат выселению, приравняваясь к работникам физического труда.

3. Инженерно-техническим работникам подлежит предоставлять дополнительную комнату для занятий на дому по удостоверению учреждения о необходимости таковых занятий, а при отсутствии дополнительной комнаты, дополнительную площадь размером не более 20 кв. аршин.

4. В случае нужды в помещении для упомянутых работников Жилищный Отдел обязан удовлетворять их таковыми в первую очередь.

Содержание настоящего циркуляра сообщите всем У- и Горкоммунотделам с предложением о соблюдении перечисленных положений.

Зав. Главн. Коммун. Управлением, Член Коллегии НКВД **Пискарев.**

Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

17 сентября 1921 г., № 368.

## РАЗ'ЯСНЕНИЕ.

Постановлением ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. (см. стр. 29) гарантия невыселения из закрепленных домов отменена.

### ОБ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТНИКАХ.

#### Циркуляр НКТ, НКВД и ВЦСПС.

Настоящим Народный Комиссариат Труда совместно с Народным Комиссариатом Внутренних Дел и ВЦСПС предлагает действие постановления СНК о мерах улучшения быта инженерно-технических работников и поднятия уровня инженерно-технических знаний в стране, опубликованного в «Извест. ВЦИК» от 7-го сентября 1921 г., за № 198, распространить только на тех специалистов, кои состоят на учете бюро «Техсил» НКТ и его местных органов и имеют учетно-технический билет, состоя в то же время членами профсоюза.

В отношении специалистов, не имеющих на руках учетно-технических билетов указанного выше органа и не состоящих членами профсоюзов, все льготы, перечисленные в упомянутом постановлении СНК, не должны распространяться, и означенные лица должны подпадать в отношении жилищного вопроса и др. под действие распоряжений, обычных для всех граждан.

Народный Комиссар Труда Шмидт.

Замнаркомвнудел Белобородов.

Секретарь ВЦСПС Догадов.

Москва, 6 ноября 1922 г.

(«Эконом. Жизнь» от 15 ноября 1922 г.).

### О ЖИЛИЩНЫХ ЛЬГОТАХ ДЛЯ НАУЧНЫХ РАБОТНИКОВ.

#### Постановление Совета Народных Комиссаров.

В развитие и дополнение п. 8 постановления от 6-го декабря 1921 г. о мерах обеспечения нормальных условий деятельности научных работников Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Предоставить всем научным работникам, зарегистрированным в Центральной Комиссии по Улучшению Быта Ученых, право на одну дополнительную комнату сверх общего числа жилых комнат, причитающихся по общегражданской норме им и членам их семей, а также, в исключительных случаях, с особого разрешения Комиссии по Улучшению Быта Ученых, право пользования помещениями для лабораторий, чертежных, библиотек, коллекций и всякого рода научных занятий, необходимых по специальности.

2. При наличии в квартире научных работников комнат, сверх закрепленных за ними на основании п. 1-го, предоставить им право на самоуплотнение в 3-недельный срок с момента освобождения или взятия на учет свободного помещения.

3. Выселение научных работников из занимаемых ими помещений может производиться по суду лишь в случае хищнического отношения к жилищу, влекущего его разрушение, отказа от взноса причитающейся за помещение платы или нарушения письменного договора найма.

4. Предоставить Центральной Комиссии по Улучшению Быта Ученых и Московской и Ленинградской Комиссиям по Улучшению Быта Ученых право выдавать удостоверения, охраняющие жилищные права научных работников, и обязать Жилищные Отделы Комхозов принимать эти удостоверения к обязательному руководству, а все спорные вопросы о праве на помещения, занимаемые научными работниками, имеющими вышеуказанные удостоверения, передать на разрешение Народного Суда, который обязан вызывать для разбора этих дел представителя Комиссии по Улучшению Быта Ученых в качестве третьего заинтересованного лица.

5. Настоящее постановление распространяется на все виды домовладений РСФСР и вводит в силу с момента его опубликования.

Зам. Председ. Сов. Нар. Комиссаров **А. Цюрупа.**

Управляющий Делами Совета Народных Комиссаров **Н. Горбунов.**

Секретарь Совета Народных Комиссаров **Л. Фотиева.**

Москва, Кремль, 16 января 1922 г. «Изв. ВЦИК», № 16 за 1922 г.

### **РАЗ'ЯСНЕНИЕ.**

Поводы к выселению по суду научных работников, указанных в ст. 3 постановления СНК от 16 января 1922 г., следует дополнить поводами, установленными в изданных позднее постановлениях СНК о выселении граждан из занимаемых ими помещений от 6 сентября 1922 г., ст. 1 и 9 января 1924 г.

Постановлением ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. отменена гарантия невыселения в административном порядке научных работников из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями.

### **ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ БЕСХОЗЯЙНЫХ СТРОЕНИЙ.**

#### **Циркуляр НКВД и НКСО.**

Согласно декрета СНК от 14 мая 1921 г. (об улучшении постановки дела социального обеспечения рабочих, крестьян и семей красноармейцев), волостные и сельские Крестьянские Комитеты Общественной Взаимопомощи создают свои денежные и натуральные фонды, имеющие своим назначением удовлетворение потребности социально-слабых элементов.

В целях усиления натурфондов, как правило, в фонд органов социального обеспечения, на основании декрета от 14 мая 1921 года, зачисляются предметы, конфискованные по суду или в административном порядке, а равно и бесхозяйное имущество.

На местах наблюдаются случаи, когда воллсполкомы и сельсоветы поступающие в их распоряжение бесхозяйные строения используют недостаточно целесообразно или даже оставляют их без всякого использования.

Считая, что бесхозяйные строения в сельских местностях и наиболее рационально могут быть использованы Крестьянскими Комитетами Общественной Взаимопомощи, Народный Комиссариат Внутренних Дел и Народный Комиссариат Социального Обеспечения настоящим предлагают всякого рода бесхозяйные строения в сельских местностях передавать для использования Крестьянским Комитетам Общественной Взаимопомощи.

Зам. Наркомвнудел **Хлоплянкин.**

И. д. Наркома **С. О. Н. Милютин.**

26 октября 1923 г., № 74/363.

«Бюлл. НКВД» 1923 г., № 25.

## О ПОРЯДКЕ ВОЗВРАЩЕНИЯ БЕСХОЗЯЙНЫХ СТРОЕНИЙ, ЗАЧИСЛЕННЫХ В МУНИЦИПАЛИЗИРОВАННЫЙ ФОНД, БЫВШИМ СОБСТВЕННИКАМ.

### Циркуляр НКВД.

В виду неясности на местах вопроса о порядке возвращения зачисленных в муниципализированный фонд бесхозяйных строений возвращающимися собственникам, Народный Комиссариат Внутренних Дел, по Главному Управлению Коммунального Хозяйства, по согласованию вопроса с Народным Комиссариатом Юстиции, разъясняет:

1. Строения, принятые в ведение Госорганов до 22 мая 1922 г., независимо от мотивов установления хозяйственного распоряжения ими со стороны госорганов, признаются муниципализированными, и бывшие собственники, по точному смыслу примечания 1 к ст. 59 Гр. Кодекса, лишаются права истребовать эти строения.

2. Ст. 68 Гр. Кодекса предусматривается переход бесхозяйных имуществ в собственность государства. В соответствии со ст. 4 вводного закона к Гр. Кодексу, правило ст. 68 Гражд. Кодекса подлежит применению и в тех случаях, когда выявление бесхозяйных имуществ имело место до введения в действие Гр. Кодекса, т.-е. до 1-го января 1923 г.

Муниципализация бесхозяйных строений является частным случаем применения ст. 68 Гр. Кодекса, вследствие чего бесхозяйные строения, включенные в муниципализированный фонд, надлежит рассматривать, как переданные в собственность государства, в лице местных Советов, и не подлежащие возвращению владельцам.

3. В соответствии с вышеизложенным, бывшие собственники бесповоротно теряют право собственности на вошедшие в муниципализированный фонд бесхозяйные строения и не могут их истребовать от государства. Возвращение этих строений может иметь место только по демунципализации, в порядке, сообщенном циркуляром НКВД от 11 января с. г., № 18. При этом надлежит иметь в виду, что возвращение бесхозяйных строений, по общему с прочими актами демунципализации правилу, не может облагаться никакими особыми сборами.

Зам. Наркомвнудел **Хлопьянкин.**

Зам. Нач. Глав. Упр. Ком. Хоз. **Грохотов.**

Зам. Нач. Жилищного Отдела **Нац.**

17 марта 1924 г. № 105.

«Бюлл. НКВД» 1924 г., № 10.

## IX. Приложения.

### ПРОЕКТ ПОЛОЖЕНИЯ О ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ \*).

В целях решительной борьбы с жилищным кризисом путем развития домостроительства и рационального использования существующих строений на началах самостоятельности широких масс населения, ЦИЖ и Совет Народных Комиссаров постановляют:

Ст. 1. Граждане для удовлетворения своей жилищной нужды могут добровольно объединяться в Жилищно-Арендные и Жилищно-Строительные кооперативные товарищества, организующиеся по правилам настоящего Положения.

#### А. Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества.

Ст. 2. Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества организуются в муниципализированных домовладениях, снимаемых у надлежащих органов коммунальных хозяйств на основах долгосрочных арендных договоров.

Ст. 3. Членами Жилищно-Арендных Кооперативных Товариществ могут быть граждане, имеющие активные и пассивные избирательные права по Конституции РСФСР и проживающие в данном муниципализированном домовладении.

Ст. 4. Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества имеют право: а) аренды муниципализированных домовладений, одного или нескольких, в которых проживают члены Т-ва, на сроки до 12 лет, с правом преимущественного возобновления договора, б) свободного пользования всей жилой и нежилой площадью домовладения, в пределах существующих законоположений, в) эксплуатации жилой площади домовладения в пределах норм, установленных местными органами коммунальн., совместно с профсоюзами и городскими союзами жилищной кооперации и всей нежилой площади домовладения, путем сдачи таковых в субаренду учреждениям, организациям, предприятиям и лицам за плату, устанавливаемую по добровольному соглашению договаривающихся сторон на сроки, определяемые местными органами коммунальн. совместно с профсоюзами и городскими союзами жилищной кооперации.

Ст. 5. Члены Жилищно-Арендных Кооперативных Товариществ в пределах арендного срока на домовладения имеют право постоянного проживания на определенно установленной площади домовладения Товарищества.

Ст. 6. Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества возникают в порядке, определенном в законе о кооперации, и существуют на основах зарегистрированных уставов, регистрация которых производится по заявлению не менее 60 проц. и не менее 10 граждан, удовлетворяющих требованиям ст. 3 настоящего Положения. Существующие жилищные товарищества

\*). Проект выработан на Всесоюзном съезде жилищной кооперации.

должны переходить на устав Жилищно-Арендного Кооперативного Товарищества при условии, что 60 проц. их членов, удовлетворяющих требованиям ст. 3 настоящего Положения, подпишут заявление о регистрации означенного устава.

Ст. 7. Уставы Жилищно-Арендных Кооперативных Товариществ регистрируются городскими союзами жилищной кооперации, при чем права юридического лица Жилищно-Арендное Кооперативное Товарищество приобретает с момента регистрации его устава городскими союзами жилищной кооперации.

**Примечание.** До возникновения соответствующего Городского Союза Жилищной Кооперации, права юридического лица возникают для Жилищно-Арендного Кооперативного Товарищества с момента регистрации его устава органами коммунального хозяйства.

## **Б. Жилищно-Строительные Кооперативные Товарищества.**

Ст. 8. Жилищно-Строительные Кооперативные Товарищества организуются для возведения новых строений и для производства капитального ремонта или достройки существующих муниципализированных строений.

Ст. 9. Членами Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ могут быть все граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные прав по суду.

Ст. 10. Жилищно-Кооперативные Строительные Товарищества имеют право: а) кооперативной собственности на все возведенные вновь строения.

**Примечание 1.** Строения, требующие капитального ремонта или достройки, передаются Жилищно-Строительным Кооперативным Товариществам в порядке ст.ст. 71—84 Гражданского Кодекса.

**Примечание 2.** Жилищно-Строительным Кооперативным Товариществам принадлежит право аренды земли, занятой строениями и дворовыми участками, на все время существования самих строений.

б) Свободного распоряжения всей возведенной вновь или капитально отремонтированной или достроенной площадью домовладения.

Ст. 11. Члены Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ имеют право долготетного, в пределах срока существования самого строения, пользования определенно установленной площадью домовладения. Означенное право может быть отчуждаемо с согласия Т-ва и передаваемо по наследству в порядке примечания к ст. 416 Гражданского Кодекса.

Ст. 12. Жилищно-Строительные Кооперативные Товарищества возникают по приказом, определенным в законе о кооперации, и существуют на основах зарегистрированных уставов, регистрация коих производится по заявлению, подписанному не менее как 10 членами-учредителями, удовлетворяющими требованиям ст. 9 настоящего Положения.

Ст. 13. Уставы Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ регистрируются в порядке ст. 7 настоящего Положения.

Ст. 14. Коммунальные и земельные органы при заключении арендных договоров на земельные участки с теми Жилищно-Строительными Кооперативными Товариществами, в составе коих не менее 90 проц. членов принадлежит к числу рабочих и служащих, обязаны оказывать таким Жилищно-Строительным Кооперативным Товариществам преимущество перед всеми другими соискателями, в том числе и застройщиками.

## В. Городские Союзы Жилищной Кооперации.

Ст. 15. Жилищно-Строительные и Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества должны объединяться в единые Городские Союзы Жилищной Кооперации, имеющие своей целью организацию совместной деятельности товариществ и развития кооперативного строительства и домового хозяйства в районе Союза.

Ст. 16. В Москве, Ленинграде и других крупных городах с разрешения Правления Центрального Союза Жилищной Кооперации и соответствующих республиканских центров жилищкооперации, помимо Городских Союзов Жилищной Кооперации, допускается существование районных Союзов Жилищной Кооперации, районы деятельности которых устанавливаются соответственными Городскими Союдами Жилищной Кооперации, а за отсутствием таковых республиканскими центрами Жилищкооперации или Центральным Союзом Жилищной Кооперации.

Ст. 17. Городские и Районные Союзы Жилищной Кооперации, а равно и республиканские центры Жилищкооперации, где образование таковых будет признано целесообразным, существуют на основах уставов, регистрируемых Центральным Союзом Жилищной Кооперации. Городские и Районные Союзы Жилищной Кооперации или Республиканские Центры Жилищной Кооперации приобретают права юридического лица с момента регистрации их уставов.

Ст. 18. Правом избирать и быть избранными во все органы управления и контроля Городских и Районных Союзов Жилищной Кооперации пользуются только уполномоченные, обладающие избирательными правами по Конституции РСФСР.

Ст. 19. Для достижения указанных в ст. 15 настоящего Положения целей Городским и Районным Союзам Жилищной Кооперации и Республиканским Центрам Жилищкооперации в районе их деятельности предоставляется:

- а) производство торговых операций для снабжения своих членов строительными и топливными материалами и предметами домового оборудования;
- б) устройство промышленных предприятий по добычанию и обработке материалов и предметов, указанных предшествовавшим пунктом;
- в) изыскание для своих членов средств, а также в случае возможности кредитование их;
- г) принятие на себя посредничества по страхованию имущества товариществ и их членов;
- д) возведение за свой счет новых строений, достройка и капитальное ремонтное существовавших, а также и покупка частныхладельческих домов;
- е) инструктирование и ревизия входящих в состав Союза товариществ;
- ж) обследование всех сторон деятельности Жилищно-Арендных и Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ;
- з) выпуск периодических и иных изданий;
- и) созыв совещаний по вопросам Жилищной Кооперации в пределах района своей деятельности на основании существующего законоположения;
- к) возбуждение в надлежащих учреждениях ходатайств в интересах Жилищно-Арендных и Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ;
- л) содействие развитию жилищно-кооперативного дела в районе Союза;
- м) оказание юридической помощи и разрешение конфликтов своих членов.

## Г. Центральный Союз Жилищной Кооперации.

Ст. 20. Центральный Союз Жилкооперации образуется путем объединения Городских (Районных) Союзов Жилкооперации и Республиканских Центров Жилкооперации. Центральный Союз Жилищной Кооперации имеет целью содействовать развитию жилищно-кооперативного дела в пределах СССР и руководство им.

Примечание 1. Жилищно-Строительные Кооперативные Товарищества с числом членов не менее 200 человек могут непосредственно вступать в члены Центрального Союза Жилищной Кооперации.

Примечание 2. Членами Центрального Союза Жилищной Кооперации могут состоять:

а) Губсоюзы Потреб. Кооперации, ЕНО, ЦРК и ТПО, ведущие практическую работу в области Жилищной Кооперации, в том случае, если в районе их деятельности нет Городского Союза Жилищной Кооперации.

б) Центральные объединения всех видов кооперации, способствующие развитию жилищно-кооперативного движения.

Ст. 21. Для указанных в ст. 19-й настоящего постановления целей Центральный Союз Жилищной Кооперации имеет право:

а) производить торговые операции для снабжения своих членов строительными и топливными материалами и предметами домового оборудования;

б) организовывать промышленные предприятия по добыванию, обработке и выработке материалов и предметов, указанных в п. «а» настоящей статьи;

в) изыскивать средства для своих членов, а в случае нужды кредитовать их за свой счет;

г) организовывать и производить операции по страхованию имущества и товаров Городских и Районных Союзов Жилищной Кооперации, Жилищно-Арендных и Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ и членов последних;

д) представлять и защищать в соответствующих правительственных учреждениях и общественных организациях интересы своих членов;

е) производить всякого рода обследования, касающиеся деятельности Жилищной Кооперации;

ж) инструктировать и производить ревизии входящих в состав его союзов и товариществ;

з) созывать съезды и совещания по вопросам Жилищной Кооперации;

и) содействовать развитию жилищно-кооперативного дела.

Ст. 22. Типовые уставы Жилищно-Арендных и Жилищно-Строительных Кооперативных Товариществ и Городских Союзов Жилищной Кооперации вырабатываются Центральным Союзом Жилищной Кооперации и утверждаются в законодательном порядке.

Ст. 23. Устав Центрального Союза Жилищной Кооперации утверждается СНК и ВЦИК СССР и с этого момента Центральный Союз Жилищной Кооперации приобретает права юридического лица.

## ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР.

### О праве застройки свободного земельного участка.

Тысяча девятьсот двадцать . . . . . года . . . . . дня. Мы, нижеподписавшиеся . . . . . Коммунальный Отдел в лице Заведывающего Отделом, именуемого в дальнейшем . . . . ., с одной стороны, и гражданин . . . . . именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой, заключили в соответствии с постановлением ВЦИК и Совнаркома о праве застройки от 14 августа 1922 г. настоящий договор в нижеследующем:

1 . . . . . Коммунальный Отдел предоставляет «Застройщику» гр . . . . . на право застройки по . . . . . ул. в квартале № . . . . . земельный участок под № . . . . ., праничащий, согласно прилагаемого при сем договоре ситуационного плана, с юга . . . . . на протяжении . . . . . саж., с востока . . . . . на протяжении . . . . . саж., с севера . . . . . на протяжении . . . . . саж. и с запада . . . . . на протяжении . . . . . саж., мерою всего . . . . . кв. саж., сроком на . . . . . лет, считая с . . . . . по . . . . . года.

2. На означенном в п. 1 сего договора участке «Застройщик» обязуется возвести из . . . . . материала . . . . . этажное жилое помещение с необходимыми для жилых помещений службами, как-то: . . . . .

3. Здание должно быть «Застройщиком» построено за свой счет из доброкачественных материалов и во всем согласно утверждаемому на общих основаниях проекту на означенную постройку, полезная жилая площадь которой должна быть не менее . . . . . кв. саж.

4. Размер арендной платы за сдаваемый «Застройщику» земельный участок устанавливается на первые пять лет, т.-е. до . . . . . года в . . . . . рублей, из расчета по . . . . . коп. золотом за кв. саж.

5. Означенная в п. 4 сего договора арендная плата через каждые 5 лет увеличивается на . . . . . проц. против платежа предыдущего пятилетия.

6. Установленная в пп. 4 и 5 сего договора арендная плата ежегодно в зависимости от степени заселения выстроенного «Застройщиком» жилого помещения рабочими и служащими госучреждений и госпредприятий, пользующимися льготным тарифом в отношении платы за занимаемое ими жилое помещение, уменьшается в размере . . . . . (следует установить в процентах).

7. На взнос арендной платы «Застройщику» предоставляется по истечении срока 15 льготных дней, по истечении коих на невнесенную в срок сумму насчитываются пени в размере 2 проц. в месяц, считая срок со дня, установленного для платежа по сему договору.

8. К возведению жилых построек «Застройщик» обязан приступить не позже как через год по заключении сего договора, т.-е. не позже . . . . . года и вести работы с таким расчетом, чтобы вся постройка была окончена к . . . . .

9. Постройки должны быть произведены и эксплуатируемы согласно Строительному Уставу, противопожарным и санитарным правилам, и во всем согласно местным обязательным на сей предмет постановлениям.

10. В случае отступлений от приведенных в п. 9 сего договора условий, «Застройщик» обязан произвести в постройке за свой счет соответствующие изменения и исправления, согласно указаниям технико-строительного и санитарного надзора в устанавливаемые означенным надзором в согласии с Коммуноотделом сроки.

11. В случае, если «Застройщик» не приступит к работам по возведению построек в срок, указанный в п. 8 сего договора, т.-е. . . . . , то настоящий договор считается нарушенным «Застройщиком» и расторгается в судебном порядке.

12. Если возведение постройки не будет «Застройщиком» закончено к сроку, указанному в п. 8 сего договора, то на «Застройщика» налагается неустойка в пользу Коммуноотдела в размере . . . . . , которые должны быть внесены в кассу Коммуноотдела в течение 15 дней по истечении указанного срока, и Коммуноотделом устанавливается новый срок для окончания построек. При невнесении неустойки в срок на «Застройщика» начисляется пеня в размере 2 проц. в месяц.

13. Если возведение построек не будет «Застройщиком» закончено к сроку, указанному в п. 8 сего договора, по причинам, независимым от самого «Застройщика», то срок окончания постройки по усмотрению Коммуноотдела может быть изменен.

14. Если постройка не будет окончена к новому сроку, устанавливаемому согласно п. 13 сего договора, или если «Застройщиком» не будет внесена неустойка, и размер ее с начисленными на нее процентами превысит годовую арендную плату за предоставленный «Застройщику» земельный участок, а равно, если невнесенная «Застройщиком» арендная плата за участок превысит размер годичной платы ее, то Коммуноотдел может обратиться в судебном порядке на право застройки и взыскание осуществить путем продажи права застройки с публичных торгов, при чем, если продажа права с публичных торгов не состоится, то право застройки переходит к Коммуноотделу.

15. «Застройщик» обязуется все находящиеся на арендуемом им участке строения своевременно страховать от огня в полной сумме страховой оценки этих строений. Страховой полис «Застройщиком» передается в Коммуноотдел для приложения его к настоящему договору. В случае уничтожения пожаром всех построек или части их, страховая сумма поступает в распоряжение Коммуноотдела, который по соглашению с «Застройщиком» выдает ему из страховой суммы авансы на восстановление строения по мере производства работ с таким расчетом, чтобы к окончанию работы по восстановлению поврежденных пожаром построек была выдана полная страховая сумма.

16. В пределах срока договора право застройки переходит по наследству на общих основаниях, может быть обременено залогом и отчуждаемо, при чем эти сделки должны быть совершены в нотариальном порядке с последующей регистрацией в Коммуноотделе.

17. «Застройщик» обязан платить все падающие на право застройки общегосударственные и местные налоги и сборы, от платежа коих застройщика, предназначенные для жилья, он освобождается в течение 3-х лет со дня возведения этих строений (согласно постановления о праве застройки п. 6-й).

18. «Застройщик» обязан не менее 10 проц. площади участка засадить зелеными насаждениями.

19. Для построек, возводимых на сдаваемом участке и для хозяйственного обслуживания этих строений (однако отнюдь не для продажи на сторону или иного использования), «Застройщику» предоставляется право пользоваться строительными материалами, находящимися и добываемыми на этом участке, но с тем, чтобы места добычи этих материалов надлежащим образом планировались по мере использования их.

20. «Застройщик» обязан вдоль линии участка, примыкающей к улице, устроить тротуары по типу, установленному Коммуноотделом, отремонтировать их в дальнейшем и содержать эти тротуары, как равно и мостовую улицы на протяжении участка в должной чистоте.

21. В течение срока права застройки «Застройщик» обязан производить как текущий, так и капитальный ремонт строений, воздвигаемых на участке. При несоблюдении этих условий и признании особой Комиссией в составе 2-х представителей от Коммуноотдела и 1-го от Рабоче-Крестьянской Инспекции, что бесхозяйственное отношение «Застройщика» к воздвигнутым на участке строениям губительно отражается на этих строениях, Коммуноотделу предоставляется право в судебном порядке расторгнуть настоящий договор с уплатой «Застройщику» за возведенные им строения, по оценке особой Комиссии в составе, указанном в п. 25-м сего договора.

22. При обращении взыскания на право застройки, Коммуноотделу принадлежит преимущественное перед другими кредиторами право удовлетворения и в случае, если продажа права застройки с публичных торгов не состоится, право застройки переходит к Коммуноотделу.

23. «Застройщику» предоставляется право возводить на сдаваемом ему земельном участке дополнительные жилые и нежилые постройки, не упомянутые в сем договоре, по проектам, утверждаемым в установленном порядке на общих основаниях.

24. По истечении срока аренды земельный участок и все возведенные на нем жилые и нежилые постройки переходят в собственность Коммуноотдела и должны быть ему переданы «Застройщиком» в полной исправности.

25. При переходе, согласно пп. 22 и 24 сего договора, земельного участка и строений на нем к Коммуноотделу, последний уплачивает «Застройщику» стоимость построек к моменту сдачи их с зачетом причитающихся от «Застройщика» Коммунальному Отделу долгов. Стоимость построек устанавливается в присутствии «Застройщика» или представителя его интересов особой Оценочной Комиссией в составе представителя Р. К. И. и 2-х членов от Коммуноотдела, в число коих входит представитель от техническо-строительного надзора.

26. В случае несогласия «Застройщика» с оценкой Комиссии, предусмотренной п. 25 сего договора, ему предоставляется право обжалования в Народный Суд.

27. В случае сдачи Коммуноотделом участка по окончании договора застройки в аренду, «Застройщику» принадлежит преимущественное право на заключение договора.

28. Все споры, могущие возникнуть по сему договору, разрешаются судебными учреждениями гор. . . . . Юридический адрес «Застройщика» для всех сношений с ним следующий: . . . . .  
О перемене своего адреса «Застройщик» обязан своевременно ставить в известность Коммуноотдел.

29. Оплата сего договора гербовым сбором производится «Застройщиком».

30. Настоящий подлинный договор хранится в Коммуноотделе, а засвидетельствованная копия с него выдается «Застройщику».

### ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР.

#### О праве застройки земельного участка с разрушенными или недостроенными строениями.

Гор . . . . . тысяча девятьсот двадцать . . . . . года . . . . . дня мы, нижеподписавшиеся, с одной стороны, . . . . . Коммунальный Отдел в лице Заведывающего Отделом . . . . ., а с другой гр . . . . ., именуемый в дальнейшем «Застройщик», заключили настоящий договор в нижеследующем.

1. . . . . Коммунальный Отдел предоставляет «Застройщику» на право застройки . . . . . по . . . . . ул. в квартале № . . . . . земельный участок под № . . . . ., граничащий согласно прилагаемого при сем договоре ситуационного плана, с юга . . . . . на протяжении . . . . . саж., с востока . . . . . на протяжении . . . . . саж., с севера . . . . . на протяжении . . . . . саж. и с запада . . . . . на протяжении . . . . . саж., мерою всего . . . . . кв. саж. со всеми находящимися на означенном участке жилыми и нежилыми строениями, значащимися на ситуационном плане под литерами . . . . ., а именно (перечислить все строения) . . . . . сроком на . . . . . лет, т.-е. с . . . . . по . . . . . года.

2. Владение передается Коммуноотделом «Застройщику» по особому акту, в котором подробно указывается состояние владения в момент передачи. С момента передачи владения «Застройщику», на этого последнего возлагается обязанность охраны этого владения за его, «Застройщика», счет. Акт передачи прилагается при сем договоре.

3. В означенном в п. 1 сего договора владении «Застройщик» обязуется произвести работы согласно особой описи, при сем договоре прилагаемой, и в сроки, в этой же описи указанные. (Новые постройки производятся или согласно проектам, выработанным Коммунальным Отделом, прилагаемым к договору, или же согласно утвержденным на общих основаниях проектам, представляемым «Застройщиком» с тем, чтобы полезная жилая площадь и число отдельных квартир были устанавливаемы Коммуноотделом.)

4. Все строительные работы должны быть произведены «Застройщиком» за свой счет из доброкачественных материалов и во всем согласно техническим, санитарным и противопожарным требованиям.

5. К работам, не требующим особого утверждения, «Застройщик» обязан приступить не позже . . . . . и закончить их не позже, как к . . . . .; проекты на возведение новых построек должны быть «Застройщиком» представлены на утверждение не позже . . . . . при чем Ком. Отд. рассмотрение проектов производится не дольше одного месяца. По утверждению проектов «Застройщик» обязан приступить к возведению этих строений не позже, как через . . . . ., а работы по возведению этих строений нести с таким расчетом, чтобы здания были вчерне готовы к . . . . . и совершенно закончены постройкой к . . . . .

6. В обеспечение своевременного приступа к ремонтно-строительным работам «Застройщик» вносит в кассу Коммуноотдела дензнаками сумму, соответствующую . . . . . золотым рублям по курсу этого рубля в день вноса этих денег. Означенная сумма возвращается «Застройщику» по окончании им всех ремонтных работ, согласно сему договору, и признания их Коммуноотделом произведенными из доброкачественных материалов и согласно техническим требованиям. В случае неокончания означенных работ к установленным срокам по вине «Застройщика», последний уплачивает Коммуноотделу штраф в размере 10 проц. стоимости невыполненных к соответствующим срокам работ, и такой же штраф, т.-е. в размере 10 проц. стоимости неоконченных работ, «Застройщик» уплачивает Коммуноотделу за каждый просроченный по исполнению работ месяц, при чем время до 15-ти дней считается за полмесяца, а свыше 15-ти дней—за полный месяц. (Стоимость невыполненных работ исчисляется Коммуноотделом.) В случае, если «Застройщик» не приступит к работам по возведению новых построек к сроку, указанному в п. 5 сего договора, т.-е. . . . . то он штрафует в пользу Коммуноотдела в размере . . . . . руб. золотом. В такую же сумму он штрафует, если здание не будет возведено вчерне в установленный в сем договоре срок, т.-е. . . . . Если работы по возведению здания вчерне не будут произведены к . . . . . или здание не будет ознчено постройкой к . . . . . то Коммунальный Отдел может предъявить в судебном порядке иск о расторжении договора, с возмещением «Застройщику» стоимости вложенных, но неиспользованных затрат.

7. Если возведение новых построек или работы по ремонту и восстановлению существующих на владении строений не будут «Застройщиком» произведены в сроки, указанные в п. 5 сего договора, по причинам, независящим от «Застройщика», то эти сроки могут быть Коммуноотделом изменены.

8. В случае допущенных «Застройщиком» отступлений от приведенных в п. 3 сего договора условий, он, «Застройщик», обязан произвести в постройках за свой счет соответствующие изменения и исправления, согласно указаниям техническо-строительного и санитарного надзора, в сроки, устанавливаемые означенным надзором в согласии с Коммуноотделом.

9. Арендная плата за сдаваемый «Застройщику» земельный участок со всеми на нем строениями устанавливается на первые 5 лет аренды, т.-е. до . . . . . года в размере . . . . . рублей золотом по курсу Котировальной Комиссии, и в каждые последующие 5 лет увеличивается на . . . . . проц. против платы за предыдущее пятилетие.

10. Во все время аренды, согласно сему договору, «Застройщик» пользуется правом самостоятельной хозяйственной эксплуатации передаваемого ему по сему договору владения во всех его частях как в отношении жилых, так и нежилых помещений (магазинов, складов и т. п.), сдавая помещения на условиях по соглашению со съемщиком их на срок не далее конечного срока аренды по сему договору, за исключением тех помещений, которые до заключения сего договора сданы Коммунальным Отделом по особым договорам. По отношению этих договоров все права и обязанности по ним, лежащие на Коммуноотделе, переходят к «Застройщику».

11. С лиц, проживающих во владении во время передачи его по сему договору, «Застройщик» взимает плату, согласно существующих на сей предмет постановлений и декретов Советской Власти. Лица эти могут быть выселяемы «Застройщиком» из занимаемых ими помещений не иначе, как по

Суду, в предусмотренных законом случаях, а также в случае, когда это вызывается устанавливаемой Коммунальным Отделом необходимостью при производстве строительных работ.

12. Установленная в п. 9 сего договора арендная плата ежегодно в зависимости от степени заселения владения рабочими и служащими госучреждений и госпредприятий, пользующимися льготами в отношении платы за занимаемые ими жилые помещения, уменьшается в размере, соответствующем разнице между себестоимостью эксплуатации этих помещений и доходами, получаемыми от этих категорий жильцов в течение предыдущего года, при чем в расчет не входят означенной категории лица, жившие во владении в момент заключения сего договора.

13. Все поступающие от эксплуатации владения доходы поступают непосредственно к «Застройщику» в его пользу и к нему же переходят все права и обязанности по домоуправлению.

14. На взнос арендной платы в Коммуноотдел «Застройщику» предоставляется 15 льготных дней, по истечении коих на невнесенную в срок сумму начисляется пеня в размере 2 проц. в месяц, считая срок со дня, установленного для внесения платы. Уплата 2 проц. пени в месяц за несвоевременный платеж распространяется на все суммы, подлежащие внесению «Застройщиком» в кассу Коммуноотдела в определенные сроки, при чем число дней меньше 15 принимается за полмесяца, а свыше 15-ти—за целый месяц.

15. Если за «Застройщиком» накопятся недоимки платежей по арендованному владению в размере, превышающем годовичную арендную плату согласно сего договора, то настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке.

16. «Застройщик» обязуется все находящиеся на арендуемом им участке строения своевременно страховать от огня в полной сумме страховой оценки этих строений. В случае уничтожения пожаром всех построек или части их «Застройщик» обязуется их восстановить. Если в течение 6-ти месяцев со дня получения страховой суммы «Застройщик» не приступит к исправлению повреждений, произведенных пожаром, и к восстановлению destroyed строений, каковые были выстроены согласно договора или по повелу, измененному с согласия Коммуноотдела проекту, и не закончит постройки таковых к устанавливаемым Коммуноотделом по соглашению с «Застройщиком» срокам, то Коммуноотдел приобретает право продажи права застройки с публичных торгов с уплатой «Застройщику» стоимости оставшихся на участке возведенных им, «Застройщиком», недостроенных строений, в размере, устанавливаемом по обоюдному соглашению Коммуноотдела с «Застройщиком» или же в порядке, указываемом в п.п. 26 и 27 сего договора.

17. В пределах срока договора право застройки переходит по наследству на общих основаниях, может быть обременено залогом и отчуждаемо, при чем эти сделки должны быть совершены в нотариальном порядке с последующей регистрацией их в Коммуноотделе.

18. «Застройщик» обязан платить все падающие на право застройки общегосударственные и местные налоги и сборы, от платежа коих за строения, возведенные «Застройщиком» и предназначенные для жилья, он освобождается в течение трех лет со дня возведения этих строений (согласно постановления о праве застройки п. 6).

19. «Застройщик» обязан . . . . . не менее . . . . . кв. саж. площади участка засадить зелеными посадками.

20. Для построек, возводимых на сдаваемом участке и для хозяйственного обслуживания этих строений (однако отнюдь не для продажи на сторону или иного пользования), «Застройщику» предоставляется право пользоваться строительными материалами, находящимися и добываемыми на этом участке, по с тем, чтобы места добычи этих материалов надлежащим образом планировались по мере использования их.

21. «Застройщик» обязан ремонтировать вдоль участка тротуары и в дальнейшем содержать их, как равно и мостовые улицы на протяжении участка в должном порядке и чистоте.

22. В течение срока права застройки «Застройщик» обязан производить как текущий, так и капитальный ремонт как сдаваемых ему Коммуноотделом, так и воздвигнутых им на участке строений. При несоблюдении этих условий и признании особой Комиссией в составе 2-х представителей от Коммуноотдела и 1-го от Рабоче-Крестьянской Инспекции, что бесхозяйственное отношение «Застройщика» к воздвигнутым на участке строениям губительно отражается на этих строениях, Коммуноотделу предоставляется право в судебном порядке расторгнуть настоящий договор и осуществить тем или иным путем хозяйственное распоряжение строениями с уплатой «Застройщику» за возведенные им строения, согласно оценки особой Комиссии в составе, указанном в п. 26 сего договора.

23. При обращении взыскания на право застройки Коммуноотделу принадлежит преимущественное перед другими кредиторами право удовлетворения и в случае, если продажа права с публичных торгов не состоится, право застройки переходит к Коммуноотделу.

24. «Застройщику» предоставляется право возводить на сдаваемом ему владении дополнительные жилые и нежилые постройки, не упомянутые в сем договоре по проектам, утверждаемым в установленном порядке на общих основаниях.

25. По истечении срока аренды владения со всеми возведенными на нем жилыми и нежилыми постройками переходят в собственность Коммуноотдела и должны быть ему переданы «Застройщиком» в полной исправности.

26. При переходе согласно пп. 23 и 25 сего договора владения к Коммуноотделу, последний уплачивает «Застройщику» стоимость возведенных «Застройщиком» построек к моменту сдачи их Коммуноотделу с зачетом причитающихся от «Застройщика» Коммунальному Отделу долгов. Стоимость означенных построек устанавливается в присутствии «Застройщика» или представителя его интересов особой Оценочной Комиссией в составе представителя РКИ и 2-х членов от Коммуноотдела, в число коих входит представитель от технико-строительного надзора.

27. В случае несогласия «Застройщика» с Оценкой Комиссии, предусмотренной п. 26 сего договора, ему предоставляется право обжалования в Народный Суд.

28. В случае сдачи К. О. участка по окончании договора застройки в аренду, «Застройщику» принадлежит преимущественное право на заключенные арендного договора.

29. Все споры, могущие возникнуть по сему договору, разрешаются судебными учреждениями гор. . . . . Юридический адрес «Застройщика» для всех сношений с ним следующий:

О перемене своего адреса «Застройщик» обязан своевременно ставить в известность Коммуноотдел.

30. Оплата всего договора гербовым сбором производится «Застройщи́ком».

31. Настоящий подлинный договор хранится в Коммуноотделе, а засвидетельствованная с него копия выдается «Застройщи́ку».

(Предложен для руководства Коммунальным Отделам циркуляром НБВД по ГУБХ от 5 мая 1923 г., за № 131).

# Алфавитно-предметный указатель.

## А.

**Арендная плата:** за земельные участки—44, 45 \*), а. п. за помещения, занимаемые учреждениями—78, 116, 117.

## В.

**Военное ведомство:** порядок отвода помещений—138, 139; покрытие расходов по расквартированию и коммунальным услугам для в. в.—140—144; казарменные помещения—139; освобождение гражданских зданий—144, 145; отвод помещения в пределах крепости—146; отчуждение военных барачков—147.

**Выселение:** в. по суду—13, 14, 24, 25, 26, 27, 30, 72; запрещенные административных в.—6, 11, 23, 128; в. административное из закрепленных домов—7, 11, 25, 26, 27, 31; ответственность за в.—28; льготы при выселении для некоторых категорий—27; отмена гарантий невыселения из закрепленных домов—29, 155, 156; в. административное из дачевладений—31; в. нетрудового элемента из муниципализированных домов—7.

## Д.

**Дачный коммунальный фонд:** образование д. к. ф.—54, 55; эксплуатация д. к. ф.—54, 55, 57.

**Демунципализация строений—60; условия и пределы д.—21, 60, 62, 63, 64; порядок д.—61, 62, 64, 65, 71; срок для завершения д.—61; пересмотр списков д. строений—61; д. в пользу потребит. коопер.—67, 68; д. бесхозяйных строений—157.**

**Добавочная жилая площадь—10, 11, 13, 29, 111, 154, 155.**

**Дома-коммун—14, 15, 16; д. к. для подростков—17.**

**Домоуправление:** заведующий домом—122, 123; ответственность с/емщиков и жильцов—7, 10, 11, 123, 125; ответственность владельцев—7, 8, 48, 124.

**Привлечение населения к ремонту—126; о мерах сохранности помещений, освобожденных учреждениями—121.**

## Ж.

**Жилищная политика—8, 9, 11, 18, 20.**

**Жилищные органы: функции—11, 18, 19, 22, 23.**

**Жилищные товарищества, жил. коллективы—6, 18, 25, 26, 108, 126.**

**Жилищные льготы:** для инженерно-технич. работников—154, 155; ж. л. для научных работников—155, 156; ж. л. для больных—10; ж. л. для профессиональной деятельности—10, 11, 29.

## З.

**Застройка—см. «Право застройки».**

\*) Цифры означают страницы в настоящем справочнике.

**К.**

- Квартирная плата**—79; нормы оплаты—106, 107; целевое назначение к. п.—72, 107, 108; категории плательщиков—109, 110, 114, 115; порядок исчисления и взноса к. п.—110—112; оплата коммунальных услуг—109, 112, 113; оплата ремонта—113; расторжение платой за 10-проц. фонд—115, 116; ответственность за взимание к. п. выше нормы—28.
- Командировка:** сохранение помещения при к.—33.
- Коммунальный жилищный фонд**—11, 12, 13, 14, 19, 21, 61, 71.

**М.**

- Муниципализация строений:** определение—40; основания м.—5, 41, 48, 49, 54; м. по признаку фактического изъятия—21, 42, 49; м. по признаку занятия госучреждениями—42, 49; м. по признаку бесхозяйственного содержания жилых помещений или использования их не по прямому назначению—42, 50, 54, 55; эксплуатация м. фонда—5, 6, 19, 21, 22, 69; м. торговых и складочных помещ.—43, 52; м. сельских посел.—43; сроки оформления м.—42, 43, 54, 55; порядок утверждения списков м.—44, 53; порядок утвержд. списков по местному исполнительному декрету—44—47; эксплуатация дач. м. фонда—59; м. ренты земельной—47; м. дачевладений—43, 56, 57; порядок разрешения дел о м.—59; сдача в аренду м. строен.—69, 72, 74, 75; сдача в аренду торговых и складочных помещ.—118, 121; арендная плата—69, 70, 72, 76, 78; форма договора и основания расторжения его—70, 72, 75; м. на Дальнем Востоке—53; недопустимость отчуждения м. домов—74; основания включения строений в состав м. фонда после 1 июля 1924 г.—54.

**Н.**

- Национализированные строения**—40, 48, 51.

**П.**

- Площадь:** нормы жилой п.—6, 10, 13, 80; нормы жилой п. для учреждений—14, 32.
- Помещения:** для культурно-просвет. учрежд.—148, 149; п. для детских учрежд.—149, 150; п. для бабков—151; п. для домов ожидания—152, 153.
- Право застройки:** определение п. з.—89, 72; прекращение п. з.—90, 92; расторжение договоров п. з.—89, 94, 95; отчуждение или обременение залогом—89, 90, 92, 93, 96; льготные условия застр. для рабочих—96, 98; наследование п. з.—90, 92; сборы при заключ. договора з.—90, 99—101; порядок заключения договора—90, 91, 93, 99; обязанности застройщика—91, 92, 94, 95; права з-ка—91, 92, 99; роль в деле з. коммунальных отделов—89—96, 98; з. недоспрошенных или разрушен. зданий—92, 97, 98; регистрация запрещений на право застройки—101—105.
- Проходные комнаты (исчисление площади и оплаты)**—39.

**С.**

- Самоуплотнение**—25.
- Санитарная охрана жилищ**—33, 34; с. правила и нормы—34, 35; с. жилищный надзор—36, 37, 38.
- Сдача помещений**—12, 13.
- Страхование:** коммунальных имуществ—131—135; отчисление прибыли на противопожарную охрану—136, 137; необязательность с. коммунальных имуществ, находящихся в хозяйственном ведении Ком. Отд.—132, 133.
- Строительство жилищное**—20, 23. См. также «Право застройки».

**Т.**

- Торговые и складочные помещения:** в частновлад. домах—52; т. и с. помещ. в муниципализированных домах—64; т. и с. помещ. в арендованных домах—72; плата за т. и с. помещ. в муницип. домах—118—121.

**У.**

**Уплотнение:** у. жилищ—10, 11, 14, 17, 24; у. госучреждений—10, 14, 31, 32.

**Ч.**

**Частновладельческие строения:** объем права собственности на ч. с.—79; ограничение права собственности—14, 79, 80; купля-продажа ч. с.—80, 81; залог строения ч. с.—80, 81; право наследства—80, 81; отчуждение ч. с.—8—87; отчуждение ч. с. в сельских местностях—81, 84, 87.

# Хронологический указатель узаконенных и распоряжений.

1918 г.

20/VIII—Декрет ВЦИК об отмене права частной собственности на недвижимость в городах (44 \*).

1919 г.

17/VII—Временные правила, изданные НКЗ о санитарном устройстве и содержании жилых помещений (34).

1920 г.

25/V—Декрет о мерах правильного распределения жилищ среди трудового населения.

30/VI—Постановление СНК об освобождении помещений, принадлежавших финансовому ведомству (151).

1921 г.

14/I—Постановление СНК об общежитиях для пассажиров на узловых железнодорожных станциях (151).

17/II—Инструкция НКВД о порядке отвода помещений для воинских частей и учреждений (138).

10/III—Положение об организации общежитий для пассажиров на узловых станциях (152).

13/V—Пост. СНК об обеспечении культ.-просветительных учреждений помещениями (148).

4/VI—Инстр. о мерах улучшения жилищных условий рабочих (14).

6/VI—Декрет СНК об объединении санитарн. охраны жилищ в НКЗ (33).

18/VII—Пост. СНК о привлечении населения домов к ремонту (126).

8/VIII—Пост. СНК о разрешении продажи немунцип. строений (81).

8/VIII—Пост. СНК «Положение об управлении домами» (122).

8/VIII—Пост. СНК о пересмотре списков муницип. домов (61).

13/VIII—Цирк. НКВД о сохранении помещений за командированными (33).

24/VIII—Цирк. НКВД о домах-коммунах для рабочих-подростков (17).

6/IX—Пост. СНК об обеспечении детских учреждений помещениями (149).

17/IX. Цирк. НКВД о жилищных льготах для инженерно-технических работников (154, 155).

22/IX—Положение об организации домов ожидания на пристанях (153).

26/IX—Цирк. НКВД о казарменных помещениях военного ведомства (139).

6/X—Пост. СНК о государственном имущественном страховании (128).

7/X—Цирк. НКВД об уплочении советских учреждений (31).

20/X—Инстр. НКВД и НКЮ о порядке совершения актов по отчуждению строений (83).

20/X—Пост. СНК о взимании платы за торговые и складочные помещения (118).

14/XI—Инстр. НКВД о порядке отвода и сдачи жилых помещений.

\*) Цифры в скобках означают страницу настоящего справочника.

2/ХП—Инстр. СНК об оплате и порядке сдачи торгово-промышленных и складочных помещений (119).

28/ХП—Пост. СНК об условиях демунципализации домов (62).

1922 г.

5/1—Инстр. НКВД о пересмотре списков муниципализ. домов и сдаче домов в аренду (71).

16/1—Пост. СНК о жилищн. льготах для научных работников (158).

23/1—Пост. СНК об ответственности граждан и администрации учреждений за сохранность занимаемых помещений (125).

13/II—Цирк. НКВД об освобождении помещений культ-просветительных учреждений (149).

4/III—Приказ РВСР и НКВД о порядке отвода помещений в пределах крепостей (145).

30/III—Цирк. НКВД о задачах жилищных отделов (18).

6/IV—Цирк. НКВД о взимании арендной платы за помещения с государственных учреждений (116).

15/IV—Приказ РВСР и НКВД о сдаче зданий в исправном виде (145).

27/IV—Пост. СНК о выселении в административном порядке (23).

15/V—Пост. СНК об отчислении прибыли от страховых операций на противопожарную охрану (136).

19/V и 7/VI—Инстр. НКВД о порядке производства страховых отчислений на борьбу с пожарами (136, 137).

24/V—Пост. СНК об установлении списка дачевладений, остающихся в распоряжении и эксплуатации Коммуноотделов (56).

2/VI—Цирк. НКВД о пределах демунципализации (63).

9/VI—Инстр. НКВД об образовании коммунального дачного фонда (57).

7/VII—Цирк. НКВД о различении национализированных и муниципализированных строений (51).

25/VIII—Пост. СНК о распространении страхования на коммунальные имущества, находящиеся в аренде (131).

14/VIII—Цирк. НКВД о недопустимости отчуждения муниципализированных домов (74).

6/IX—Пост. СНК о выселении граждан из занимаемых ими помещений (24).

15/IX—Пост. СНК о санитарных органах республики (37).

5/X—Цирк. НКВД о муниципализации торговых и складочных помещений (52).

13/X—Пост. СНК об обязанности Исполкомов обеспечить воинские части помещениями из средств местного бюджета (140).

17/X—Пост. СНК о возврате потребительской кооперации строений (67).

24/X—Цирк. НКВД о коммунальной жилищной политике (20).

1/IX—Цирк. НКЮ о разрешении дел по муниципализации и демунципализации в административном порядке (59).

13/XI—Инстр. НКВД и Центросоюза о порядке возврата потреб. кооперации национ. и муниципализиров. строений (67).

22/XI—Цирк. НКЮ о порядке рассмотрения дел о признании права собственности на строения (88).

25/XI—Инстр. НКВД о распространении права застройки на разрушенные дома (97).

1/ХП—Пост. СНК о мерах сохранности помещений при освобождении их учреждениями (128).

1923 г.

9/1—Инстр. Госстраха и НКВД по страхованию коммунальных имуществ, сдаваемых в аренду (133).

19/III—Инстр. НКЮ, НКФ и НКВД о порядке регистрации застроек на немунципализир. строения и право застройки (101).

26/IV—Пост. СНК об изменении порядка демунципализации домов (64).

26/IV—Пост. СНК об уменьшении нотариального сбора по договорам застройки (99).

26/IV—Пост. СНК об уменьшении местного сбора по договорам застройки (101).

- 9/V—Цирк. НК РКИ и НКВД о недопустимости демунципализации строений торгово-пром. характера (64).
- 14/V—Раз'яснение президиума ВЦИК о муниципализации строений (48).
- 21/V—Приказ РВСР и НКВД об условиях допустимости отчуждения военных барачов (147).
- 13/VI—Пост. ВЦИК и СНК об оплате жилых помещений (106).
- 18/VI—Цирк. НКЮ о порядке совершения актов об отчуждении строений и права застройки (86).
- 21/VI—Инстр. НКВД о плате за пользование жилыми помещениями (108).
- 15/VII—Цирк. НК РКИ и НКВД о выполнении арендаторами муниципализированных строений обязательств по ремонту (74).
- 27/VII—Пост. ЦИК и СНК о порядке покрытия расходов по расквартированию воинских частей и уч. (141).
- 1/VIII—Раз'яснение НКЗ об исчислении полезной жилой площади (39).
- 5/VIII—Цирк. НКВД о порядке утверждения списков муниципализированных владений (53).
- 8/VIII—Раз'яснение НКВД о плате за пользование жилыми помещениями (114).
- 13/VIII—О порядке покрытия расходов по расквартированию войсковых частей ГПУ (142).
- 17/VIII—Пост. СНК об освобождении органов НКФ от оплаты помещений для хранения сельско-хозяйств. налога (121).
- 25/VIII—Раз'яснение НКВД и НКЮ о муниципализации строений по признаку занятия их госучреждениями (49).
- 5/IX—Цирк. НКВД о категориях домов, подлежащих обязательному страхованию (132).
- 4/X—Пост. ВЦИК и СНК о понижении гербового сбора по договорам застройки (100).
- 9/X—Цирк. НКВД о правовом положении строений, введенных до 7 ноября 1917 г. (105).
- 22/X—Цирк. НКЮ о признании недействительными договоров аренды домов, не обусловленных обязательствами арендатора—бывшего владельца (75).
- 26/X—Цирк. НКВД и НКСО об использовании бесхозяйственных строений (156).
- 27/X—Цирк. НКВД о соблюдении нотариального порядка заключения договоров о праве застройки (99).
- 5/XI—Инстр. НКВД и НКЮ по применению права застройки (92).
- 5/XI—Инстр. НКВД и НКЮ о муниципализации строений являю бесхозяйственного содержания их (50).
- 6/XI—Пост. ВЦИК и СНК о муниципализации и национализации строений на Дальнем Востоке (53).
- 1/XII—Цирк. НКВД о распоряжении квартирной платой за 10-проц. фонд (115).
- 3/XII—Пост. ВЦИК и СНК о выселении из муниципализированных дачевладений (31).
- 27/XII—Цирк. НКВД об оплате площади под витринами (121).

1924 г.

- 9/I—Группа Пост. ВЦИК и СНК о выселении граждан из занимаемых ими помещений (24—27).
- 9/I—Пост. ВЦИК и СНК об изменении 171 ст. Гр. Код. (112).
- 11/I—Цирк. НКВД об изменении порядка демунципализ. домов (65).
- 11/I—Цирк. НКВД об арендных договорах с органами Наркомпочтеля (78).
- 12/I—Пост. СНК об установлении предельного срока для составления списков муниципализированных строений (54).
- 12/I—Цирк. НКВД о некомпетентности волысполкомов свидетельствовать сделки по продаже строений (87).
- 2/II—Инстр. НКВД по применению пост. СНК о предельном сроке для составления списков муниципализиров. строений (55).
- 14/II—Цирк. НКВД о способах исчисления арендной платы за строения (76).

23/Ш—Цирк. НКВД о правах застройщиков (99).

7/Ш—Цирк. НКСО и НКВД об оплате жилых помещений инвалидами, коим предоставлено льготное право торговли (114).

13/Ш—Пост. СНК о плате за помещения, занимаемые учреждениями в муниципализированных домах (116).

17/Ш—Цирк. НКВД о порядке возвращения бесхозяйственных строений (157).

19/Ш—Цирк. НКВД о квартирном довольствии некоторых войсковых частей за счет местных средств (143).

# ОГЛАВЛЕНИЕ.

Стр.

## I Общие положения.

|   |    |
|---|----|
| Обзор узаконений . . . . .  | 5  |
| Декрет о мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения . . . . .                              | 9  |
| Инструкция НКВД о порядке отвода и сдачи жилых помещений . . . . .  | 11 |
| Инструкция НКВД, НКЗ и комиссии ВЦИК по улучшению быта рабочих о мерах улучшения жил. условий рабочих . . . . .   | 14 |
| Циркуляр ГУКХ о домах-коммунах для рабочих-подростков . . . . .   | 17 |
| Циркуляр ГУКХ о задачах жилищных отделов . . . . .  | 18 |
| Циркуляр НКВД о коммунальной жилищной политике . . . . .  | 20 |
| Постановление СНК о невыселении в административном порядке граждан из занимаемых ими жилищ . . . . .              | 23 |
| Постановление СНК о выселении граждан из занимаемых ими помещений от 6 сентября 1922 г. . . . .                   | 24 |
| Постановления и инструкции ВЦИК и СНК о выселении граждан из занимаемых ими помещений от 9 января 1924 г. . . . . | 26 |
| Пост. СНК о выселении из муниципализированных дачевладений . . . . .  | 31 |
| Циркуляр НКВД об уплотнении советских учреждений . . . . .  | 31 |
| Циркуляр ГУКХ о сохранении помещений за командиремыми . . . . .   | 33 |
| Декрет об объединении всего дела санитарной охраны жилищ в НКЗ . . . . .  | 33 |
| Временные правила НКЗ устройства и содержания жилых помещений . . . . .   | 34 |
| Декрет о санитарных органах республики . . . . .  | 37 |
| Об исчислении полезной жилой площади . . . . .  | 39 |

## II. Национализированные и муниципализированные строения.

|  |    |
|--|----|
| Комментарный обзор . . . . .   | 40 |
| Декрет ВЦИК об отмене права частной собственности на недвижимости в городах . . . . .  | 44 |
| Раз'яснение президиума ВЦИК о муниципализации строений . . . . .   | 48 |
| Циркулярное раз'яснение НКВД и НКЮ о муниципализации строений по признаку занятия государственном . . . . .                                      | 49 |
| Инструкция НКВД и НКЮ о муниципализации бесхозяйственно со-держимых домов . . . . .  | 50 |
| Циркуляр ГУКХ о различении национализированных и муниципализированных строений . . . . .   | 51 |
| Циркуляр ГУКХ о муниципализации торговых и складочных помещений . . . . .  | 52 |
| Постановление ВЦИК и СНК о национализации и муниципализации строений на Дальнем Востоке . . . . .  | 53 |
| Циркуляр ГУКХ о порядке утверждения списков муниципализированных и демуниципализированных домовладений . . . . .                                 | 53 |
| Постановление СНК Р.С.Ф.С.Р. и инструкции НКВД об установлении предельного срока для составления списков муниципализированных строений . . . . . | 54 |

|   |    |
|---|----|
| Постановление СНК и инструкция НКВД об установлении списков дачевладельцев, остающихся в распоряжении и эксплуатации коммунальных домов . . . . . | 56 |
| Циркуляр НКЮ и НКВД о разрешении дел о муниципализации и демунципализации строений в административном порядке . . . . .                           | 59 |

**Демунципализация.**

|   |    |
|---|----|
| Обзор узаконений . . . . .  | 60 |
| Постановление СНК о пересмотре списков муниципализированных домов . . . . .   | 61 |
| Постановление СНК об условиях демунципализации домов . . . . .  | 62 |
| Циркуляр ГУКХ о пределах демунципализации . . . . .   | 63 |
| Циркуляр НК РКИ и НКВД о недопустимости демунципализации строений торгово-промышленного характера . . . . .   | 64 |
| Постановление СНК и инструкция НКВД об изменении порядка демунципализации домов . . . . .   | 64 |
| Постановление СНК и инструкция НКВД и Ценпросоюза о возврате потребительской кооперации национализированных и муниципализированных строений . . . . . | 67 |

**Эксплоатация муниципализированных строений.**

|   |    |
|---|----|
| Обзор узаконений . . . . .  | 69 |
| Инструкция НКВД о пересмотре списков муниципализированных домов и сдаче домов в аренду . . . . .              | 71 |
| Циркуляр НКВД о недопустимости отчуждения муниципализированных домов . . . . .                                | 74 |
| Циркуляр НК РКИ и НКВД о выполнении арендаторами муниципализированных домов обязательств по ремонту . . . . . | 74 |
| Циркуляр НКЮ об основаниях для признания договоров аренды домов недействительными . . . . .                   | 75 |
| Циркуляр НКВД о способах исчисления арендной платы за строения . . . . .                                      | 76 |
| Циркуляр НКВД о договорах аренды на строения, предоставленные Наркомпочтелю . . . . .                         | 78 |

**III. Частновладельческие строения.**

**Право собственности.**

|   |    |
|---|----|
| Обзор узаконений . . . . .  | 79 |
| Постановление СНК и инструкция НКЮ и НКВД о разрешении продажи немунципализированных строений . . . . . | 81 |
| Циркуляр НКЮ о порядке совершения актов об отчуждении строений и права застройки . . . . .              | 86 |
| Циркуляр НКВД о некомпетентности волисполкомов свидетельствовать сделки по продаже строений . . . . .   | 87 |
| Циркуляр НКЮ о порядке рассмотрения дел о признании права собственности на строения . . . . .           | 88 |

**IV. Право застройки.**

|   |    |
|---|----|
| Комментарный обзор . . . . .  | 89 |
| Право застройки (Гражд. Код. ст. ст. 71—84) . . . . .   | 91 |
| Инструкция НКВД и НКЮ по применению права застройки земельных участков . . . . .  | 92 |
| Инструкция НКВД по применению постановления ВЦИК и СНК о распространении права застройки при восстановлении и достройке домов . . . . . | 97 |
| Циркулярное разъяснение ГУКХ о правах застройщиков . . . . .  | 99 |
| Циркуляр ГУКХ о соблюдении нотариального порядка заключения договоров о праве застройки . . . . .                                       | 99 |

|  |     |
|--|-----|
| Постановление ВЦИК и СНК об уменьшении нотариального, гербового и местного сборов при совершении договоров о праве застройки . . . . . | 99  |
| Инструкция НКЮ, НКФ и НКВД о порядке регистрации запрещений на немунципализированные строения и права застройки. . . . .               | 101 |
| Циркуляр ГУКХ о правовом положении строений, выведенных по договорам застройки, заключенным до 7 ноября 1917 г. . . . .                | 105 |

### У. Плата за жилые и нежилые помещения.

|  |     |
|--|-----|
| Постановление ВЦИК и СНК и инструкция НКВД об оплате жилых помещений . . . . .   | 106 |
| Постановление ВЦИК и СНК об изменении ст. 171 Гражд. Кодекса. . . . .  | 112 |
| Циркуляр НКСО и НКВД об оплате жилых помещений инвалидами, жонгами взамен пенсии предоставлено право льготной торговли . . . . . | 114 |
| Раз'яснение ГУКХ в дополнение к инструкции о плате за жилые помещения. . . . .   | 114 |
| Циркуляр ГУКХ о распоряжении кварт. платой за 10% коммунальный фонд. . . . .   | 115 |
| Циркуляр ГУКХ о взимании арендной платы за помещения занимаемые государственными учреждениями . . . . .                          | 116 |
| Пост. СНК о плате за помещения, занимаемые учреждениями в муниципализированных домах . . . . .                                   | 116 |
| Постановления СНК о взимании платы за помещения и участки земли под торгово-промышленные предприятия и склады . . . . .          | 118 |
| Инструкция СНК об оплате и порядке сдачи торгово-промышленных и складочных помещений. . . . .                                    | 119 |
| Цирк. ГУКХ об оплате площади под витринами . . . . .   | 121 |
| Пост. СНК об освобождении финорганов от арендной платы за помещения для хранения с.-х. налога. . . . .                           | 121 |

### VI. Домоуправление.

|  |     |
|--|-----|
| Положение об управлении домами. . . . .  | 122 |
| Постановление СНК об ответственности граждан и администрации учреждений за сохранность помещений . . . . . | 125 |
| Постановление СНК о привлечении населения к ремонту в муниципализированных домах . . . . .                 | 126 |
| Постановление СНК о мерах сохранности помещений при освобождении их учреждениями. . . . .                  | 128 |

### VII. Страхование от огня.

|  |     |
|--|-----|
| Декрет СНК о государственном имущественном страховании . . . . .   | 129 |
| Постановление СНК о распространении страхования на имущества коммунальных хозяйств, находящихся в арендном пользовании . . . . . | 131 |
| Циркуляр ГУКХ о категориях домов, подлежащих обязательному страхованию . . . . .   | 132 |
| Раз'яснение НК РКИ о страховании коммунальных имуществ. . . . .  | 132 |
| Инструкция по страхованию коммунальных имуществ, сданных в аренду. . . . .   | 133 |
| Пост. СНК об отчислении прибыли от страховых операций на противопожарную охрану . . . . .  | 136 |
| Инстр. о порядке производства страховых отчислений на борьбу с пожарами . . . . .  | 136 |

### VIII. Специальные постановления.

|   |     |
|---|-----|
| Инструкция НКВД о порядке отвода помещений для воинских частей и военных учреждений . . . . . | 138 |
| Циркуляр ГУКХ о казарменных помещениях военного ведомства. . . . .                            | 139 |

|  | <i>Стр.</i> |
|--|-------------|
| Постановление СНК об обеспечении исполкомов воинских частей помещениями и коммунальными услугами . . . . .                         | 140         |
| Постановление ЦИК и СНК о порядке покрытия расходов по расквартированию частей и учреждений военного и морского ведомств . . . . . | 141         |
| Постановление СНК о порядке покрытия расходов по расквартированию частей и учреждений войск ГПУ . . . . .                          | 142         |
| Цирк. НКВД о квартирном довольствии некоторых войсковых частей . . . . .   | 143         |
| Приказ РВСР и НКВД об освобождении гражданских зданий . . . . .  | 144         |
| Приказ РВСР и НКВД о сдаче Военведом зданий в исправном виде . . . . .   | 145         |
| Приказ и инструкция РВСР и НКВД о порядке отвода помещений в пределах крепостей . . . . .  | 145         |
| Приказ РВСР и НКВД об условиях допустимости отчуждения военных барачов . . . . .   | 147         |
| Помещения для культурно-просветительных и воспитательных учреждений . . . . .  | 148         |
| Банковские помещения . . . . .   | 151         |
| Постановление СНК и положение об общежитиях для пассажиров в местонахождении крупных жел.-дор. узловых станций . . . . .           | 151         |
| Положение об организации при пристанях и портах домов ожидания для пассажиров . . . . .  | 153         |
| Цирк. ГУКХ об улучшении жилищных условий инженерно-техн. работников . . . . .  | 154         |
| Циркуляр НКТ, НКВД и ВЦСПС об инженерно-техн. работниках . . . . .   | 155         |
| Постановление СНК о жилищных льготах для научных работников . . . . .  | 155         |
| Циркуляр НКВД и НКССО об использовании бесхозных строений . . . . .  | 156         |
| Циркуляр НКВД о порядке возврата бесхозных строений . . . . .  | 157         |

### IX. Приложения:

|   |     |
|---|-----|
| I. Проект положения о жилищной кооперации . . . . .           | 185 |
| II. Примерные договоры о праве застройки . . . . .            | 162 |
| Алфавитно-предметный указатель . . . . .                      | 170 |
| Хронологический указатель узаконений и распоряжений . . . . . | 173 |

# ИЗДАТЕЛЬСТВО

## ГЛ. УПРАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА Н. К. В. Д.

Москва, площ. Революции, 1/2.

**СРОЧНО ВЫПОЛНЯЕТ ПОРУЧЕНИЯ по ЗАКУПКЕ и ВЫСЫЛКЕ КНИГ,  
КНИГИ для коммунальных работников, домоуправлений и строителей**

**ЗВЯГИНСКИЙ, Я. Я.** Домовая канализация, ее устройство и эксплуатация. Пособие для инжен., архитект., санитарн. врачей, жил.-санит. инспекторов и заводчанин. Изд. 2-е. Ц. 2 р.

**УШАКОВ, Н., проф.** Канализация населенных мест. I. Общие основания устройства водосточных и составление проекта водосточной сети. Ц. 1 р. 10 к.

**БРИЛЛИНГ, С. Р., инж.** Домовый водопровод и домовая канализация. С 115 черт. Ц. 40 к.

**ДАНИЛОВ, Ф. А., инж.** Как организовать предварительные работы по устройству водопровода в городе или поселке. Ц. 35 к.

**ВШПРЕХТ, О., инж.** Проектирование и подсчеты по устройству отопления и вентиляции в жилых домах и общественных зданиях. С 15 черт. Лнг. 03 г. Ц. 25 к.

**ЭБМАН, Ф. И., инж.** Краткое руководство для санитарных техников, домоуправлений, жилищных т-в, жильцов и лиц, имеющих дело с санитарным оборудованием владений. Со мн. рис. Ц. 60 к.

**ГАЛЕЦКИЙ, А. В.** Разведочное бурение на грунтовые воды. С 50 рис. Лнг. 15 г. Ц. 30 к.

**ЕГО ЖЕ.** Артезианские колодцы и их оборудование. С 38-ю черт. Лнг. 14 г. Ц. 50 к.

**УСТАВ О ГЕРБОВОМ СБОРЕ.** С прилож. инструкции о его применении. («Вести. Финанс.» № 19 от 13 дек. 1923 г.). Ц. 20 к.

**РУКОВОДСТВО для СОСТАВЛЕНИЯ ПЛАНОВ, описаний, отчетов и оценок при застраховании имущества в порядке и по правилам добровольн. страхования от огня.** Ц. 25 к.

**ПЕКАРСКИЙ, С. Д.** Административно-финансовое делопроизводство. Ц. 25 к.

**РАФИМОВ, М.** Система делопроизводства в госучреждениях. С прилож. образцов, карточек и инструкций. Ц. 20 к.

**ИНСТРУКЦИЯ по СЧЕТОВОДСТВУ И ОТЧЕТНОСТИ для правит. и администрат. учрежд. СССР.** Изд. НК. РКИ. Ц. 1 р.

**ПРОКОФЬЕВ, А. В.** Учет материалов. Ручов. для завскладами, кладовщиков и контролеров складов. Изд. 2-е. Ц. 30 к.

**ГУРЕВИЧ, С. А.** Обзор жилищно-коммунального дела в Москве и деятельности моск. жил.-коммун. инспекции и секции коммунальной санитарии в 1922 г. Ц. 35 к.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ СПРАВОЧНИКИ.** № 3 Жилищное право. Комментарийная сводка узаконений. Ц. 1 р. 75 к.

**ВАРШАВСКИЙ, Е. М.** Трудовой договор по кодексу законов о труде СССР. Ц. 1 р.

**К. Г.** Что нужно знать трудящемуся о своем праве на жилище? Ц. 15 к.

**САЛЬМОНИЧ, П. Ф.** Руководство к составлению смет и технической отчетности. Справочн. книга для строителей. Ч. П. Пгр. 13 г. Ц. 1 р. 50 к.

**УРОЧНЫЕ НОРМЫ и РАСЦЕНКИ на СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.** Ц. 3 р. 50 к.

**ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЕ УРОЧНЫЕ НОРМЫ по РЕМОНТУ ЦЕНТРАЛЬНЫХ ОТОПЛЕНИЙ.** (Нормы, утвержденные ОНТ и президиумом московского Губпрофстроя). Ц. 1 р.

**УРОЧНЫЕ НОРМЫ на РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ и на РАЗБОРКУ СТРОЕНИЙ.** Ц. 30 к.

**РОШЕФОР, Н. И.** Иллюстрированное урочное положение. Около 800 рис. Изд. 8-е. Берлин, 23 г. Ц. 9 р. 50 к.

**ФЕДОРОВИЧ, О. М., проф.** Каменные работы. 2-е сопряж. изд., 284 черт. Ц. 3 р. 90 к.

**ЭВАЛЬД, В. В., проф.** Строительные материалы, их свойства, испытания и приготовление. Ч. I. Строительное товароведение. Изд. 10-е. Ц. 2 р.

**ГНЕДОВСКИЙ, В. И., инж.** Строительные материалы. (Справочник строителя). Со мн. рис. Ц. 1 р. 20 к.

**ДМОХОВСКИЙ, В. К., проф.** Проектирование и расчет земляных работ. С прилож. сопр. таблиц для разбивки врывых и подсчета земляных работ. Со мн. черт. на отд. лист. Ц. 80 к.

**ДОБРЯКОВ, А. М.** Земляные работы. С атласом, чертеж. и 218 рис. Ц. 60 к.

Книги высылаются по получении их стоимости с начетом 10% на почтовые расходы.

Мелкие суммы (до 5 р.) можно присылать почт. марками в черв. исч. или купонами вынтришного золотого займа,

# „КОММУНАЛЬНОЕ ДЕЛО“.

4-ый год издания

## Журнал «КОММУНАЛЬНОЕ ДЕЛО»

в текущем 1924 году даст своим подписчикам:

1) Ежемесячные № № журнала объемом в 8 печатных листов с руководящими статьями по вопросам местного хозяйства, хроникой коммунальной жизни на местах, официальным отделом и пр.

2) Шесть отдельных бесплатных приложений, посвященных разработке вопросов местного хозяйства—о земельной ренте, о состоянии коммунальных предприятий за 6 лет, о городских землях и т. д.

3) сверх того все подписчики получат бесплатное приложение—настольный портрет В. И. УЛЬЯНОВА (ЛЕНИНА).

### ПОДПИСНАЯ ЦЕНА:

НА 1 ГОД—10 РУБЛЕЙ. ————— НА 1/2 ГОДА—6 РУБЛЕЙ.

Адрес: Москва, пл. Революции, 1/2, Издательство Гл. Управл. Ком. Хоз.

### СКЛАД ИЗДАНИЯ:

- 1) Москва, пл. Революции, 1/2, Издательство Гл. Упр. Ком. Хоз.
- 2) Москва, нн. магазин. „Эконом. Жизни“, Петровка, 16.











2015147879