ГОССТРОЙ СССР МИНФИН СССР ГОСБАНК СССР СТРОЙБАНК СССР

И Н С Т Р У К Ц И Я

о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. № 1015 "Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства СССР по вопросам земельного законодательства", которым внесены изменения и дополнения в постановление Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 "О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей".

I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

I.I. В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживавшим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Квартиры должны быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность вне-

gost.e-ecolog.ru

очередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир.

По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

В случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

При сносе жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, им также выплачивается стоимость плодово-ягодных насаждений и посевов.

I.2. Снос жилых домов, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, может быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответственно исполнительного комитета краевого, областного Совета народных депутатов, исполнительных комитетов Советов народных депутатов гг.Москвы и Ленинграда, исполнительных комитетов Советов народных депутатов других городов республиканского (союзных республик) подчинения, Совета Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, – Совета Министров союзной республики.

I.3. Органы, указанные в п.I.2 настоящей Инструкции в целях недопущения необоснованного сноса жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, должны учитывать степень изношенности подлежащего сносу жилищного фонда и плотность застройки территории, степень благоустройства участка (наличие канализации, водоснабжения, теплофикации, дорог и др.), а также размеры площадей, занятых плодово-ягодными насаждениями и посевами.

Решения о сносе домов принимаются в соответствии с генеральными планами, а также проектами детальной планировки и застройки жилых районов и микрорайонов городов и поселков.

В решении исполкома местного Совета народных депутатов об отводе земельного участка для государственных или общественных нужд по каждому домовладению должны быть указаны виды компенсаций за снос принадлежащих гражданам на праве личной собственности жи-

лых домов, строений и устройств (сараев, погребов, гаражей, колодцев и др.), плодово-ягодных насаждений и посевов.

Если сносимые индивидуальные жилые дома были построены или отремонтированы с участием кредита Госбанка СССР или Стройбанка СССР, то в решении об отводе земельного участка указывается также остаток числящейся за владельцами домов задолженности по ссудам.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КВАРТИР ВЛАДЕЛЬЦАМ СНОСИМЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

2.1. В соответствии с пунктом 1.1 настоящей Инструкции квартиры гражданам при отводе земельных участков государственным или кооперативным и иным общественным предприятиям, учреждениям и организациям (кроме жилищно-строительных кооперативов) предоставляются этими предприятиями, учреждениями и организациями[x)].

В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, квартиры гражданам предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

2.2. Задолженность по ссудам, выданным гражданам на строительство и ремонт жилых домов, погашается за счет средств, предусмотренных на возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов. В этом случае числящаяся задолженность удерживается застройщиком из суммы возмещаемой стоимости на основании решения об отводе земельного участка и перечисляется учреждениям банков в порядке, установленном п.2.3 настоящей Инструкции.

2.3. Возмещение банкам числящейся за владельцами жилых домов задолженности производится со счетов финансирования застройщиков по их платежным поручениям, к которым прилагаются списки заемщиков с указанием их фамилии, имени, отчества, места работы, места жительства, суммы полученной ссуды и остатка долга, погашаемого за счет средств застройщика.

---

x) Указанные предприятия, организации и учреждения ниже будут именоваться "застройщиком"

2.4. Если владелец сносимого жилого дома, строений и устройств изъявил желание вместо получения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств использовать по своему усмотрению материалы от их разборки, то числящаяся за ним задолженность по ссуде возмещается учреждениям банков владельцем дома.

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВЫПЛАТЫ ВЛАДЕЛЬЦАМ СТОИМОСТИ СНОСИМЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, СТРОЕНИЙ И УСТРОЙСТВ, ПЛОДОВО-ЯГОДНЫХ НАСАЖДЕНИЙ И ПОСЕВОВ

3.I. Стоимость сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, а также плодово-ягодных насаждений и посевов, выплачивается гражданам государственными или кооперативными и иными общественными предприятиями, учреждениями и организациями (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки.

В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, стоимость находящихся в личной собственности граждан сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов выплачивается исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

3.2. Стоимость жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, определяется по оценочным нормам, утвержденным в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 2 октября I98I г. № 96I (СП СССР, I98I г., № 28, ст.I65), с учетом износа этих домов, строений и устройств.

Оценка стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств должна производиться по этим оценочным нормам и в тех случаях, когда решение о сносе принято до I января I983 г., но к моменту введения в действие вышеуказанного постановления жилая площадь собственникам сносимых жилых домов не была предоставлена.

Порядок определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов, стоимость которых возмещается гражданам, устанавливается Советами Министров союзных республик.

3.3. Для определения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов образуют комиссии в составе члена исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (председатель), представителей финансового и коммунального управлений (отделов) исполнительного комитета, государственного районного инспектора по использованию и охране земель, представителя сельского (поселкового) Совета народных депутатов, землепользователя, у которого изымается земельный участок, представителя предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок, а также представителей других органов по усмотрению исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Решения комиссий утверждаются соответственно исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

3.4. Решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов об определении стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов в 10-дневный срок со дня его вручения может быть обжаловано в исполнительный комитет краевого, областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов, в Совет Министров автономной республики, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - в Совет Министров союзной республики. Решения указанных органов являются окончательными.

3.5. Выплата стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, а также плодово-ягодных насаждений и посевов производится в размере 50 процентов до освобождения гражданами принадлежащих им домов в сроки, установленные соответственно исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов, а остальных 50 процентов - в недельный срок после освобождения домов.

3.6. Затраты, связанные с возмещением стоимости принадлежащих гражданам сносимых жилых домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, должны производиться за счет средств,

предусмотренных на эти цели в сводных сметных расчетах застройщиков (включаются в главу I "Подготовка территории строительства", графы 7 и 8).

По стройкам, сводные сметные расчеты которых утверждены в составе проекта (рабочего проекта) без учета средств для выплаты стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, возмещение расходов может производиться застройщиком за счет находящейся в его распоряжении части резерва средств на непредвиденные работы и затраты или за счет экономии, получаемой в связи с уточнением на стадии разработки рабочей документации сметной стоимости строительства отдельных объектов.

3.7. Строительство на новом месте жилых домов, строений и устройств, которые в случаях, установленных Советом Министров СССР (п.I.I настоящей Инструкции), сооружаются по желанию граждан и передаются им в личную собственность в установленном порядке, осуществляется за счет средств, предусматриваемых в сводных сметных расчетах застройщиков, исходя из количества членов семьи и с учетом установленных норм жилой площади (с максимальным использованием местных материалов).

3.8. Выдача средств для возмещения гражданам стоимости принадлежащих им на праве личной собственности жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов должна производиться учреждениями банков со счетов финансирования застройщиков, осуществляющих снос жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, или за счет других средств, имеющихся в их распоряжении, по денежным чекам, выписанным на имя кассиров этих застройщиков, для выплаты сумм владельцам сносимых жилых домов, строений и устройств и изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов.

Возмещение стоимости принадлежащих гражданам жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов может также производиться путем перечисления застройщиком, осуществляющим их снос, причитающихся гражданам сумм за принадлежащие им жилые дома, строения и устройства, плодово-ягодные насаждения и посевы во вклады в сберегательных кассах, при наличии письменных заявлений граждан и согласовании данного вопроса застройщиком с управлением сберкасс о таком перечислении.

Денежные чеки и поручения застройщиков на перечисление средств с их счетов в сберегательные кассы во вклады принимаются учреждениями банков к исполнению при получении решений комиссий, утвержденных исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов, об оценке сносимых жилых домов, строений и устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов в пределах сумм оценки, установленных этими решениями, а также при предъявлении решения о сносе жилых домов органов, указанных в п.I.2 настоящей Инструкции.

3.9. Снос жилых домов, строений, устройств, плодово-ягодных насаждений и посевов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, производится застройщиком за свой счет.

Владельцы жилых домов, строений и устройств заблаговременно (т.е. не позднее чем за 6 месяцев до сноса) ставятся в известность в письменной форме застройщиком, которому отведен земельный участок, о времени начала сноса этих домов и строений.

3.IO. В случае выплаты владельцам стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств застройщик принимает от них сносимые строения и одновременно передает по акту строительной организации для разборки и сноса. С момента принятия жилых домов, строений и устройств под разборку строительная организация несет ответственность за сохранность материалов, конструкций и оборудования, полученных от разборки.

Материалы и конструкции, полученные от разборки жилых домов, строений и устройств, с согласия застройщика могут быть использованы подрядной организацией на данном строительстве. Реализация неиспользованных строительной организацией материалов и конструкций осуществляется застройщиком. Освобождение строительной площадки от нереализованных и неиспользованных материалов и конструкций, получаемых от разборки сносимых строений, является обязанностью подрядчика.

3.II. Продажа застройщиком населению строительных материалов, получаемых от разборки сносимых домов, строений и устройств, производится по указанию и под контролем местных Советов народных депутатов, в соответствии с утвержденным Минторгом СССР и Госкомцен СССР Порядком продажи населению столярных изделий, санитарно-технического и другого оборудования и материалов, полученных при

сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых домов, зданий и сооружений и определения цен на эти изделия, оборудование, материалы.

3.12. Стоимость материалов, получаемых от разборки сносимых жилых домов, строений и устройств, при возможности реализации их застройщиком необходимо учитывать в возвратных суммах, которые указываются отдельной строкой за итогом сводного сметного расчета стоимости строительства.

3.13. В случае, когда собственники жилых домов, строений и устройств желают использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению, что должно быть подтверждено письменным заявлением, стоимость сносимых жилых домов, строений и устройств домовладельцам не выплачивается. Разборка жилых домов, строений и устройств, а также вывоз материалов, полученных от разборки, производится самим владельцем за свой счет в сроки, установленные застройщиком.

3.14. В тех случаях, когда подлежащие сносу жилые дома, строения и устройства застрахованы по добровольному страхованию, застройщик возмещает их владельцам сумму уплаченных платежей по добровольному страхованию этих строений из расчета 1/12 части платежа за каждый календарный месяц, оставшийся до конца действия договора страхования, указанного в страховом свидетельстве, исчисленного с момента начисления владельцу стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств, получения им материалов от разборки этих домов, строений и устройств, или с момента вселения его в перенесенный на новый участок дом.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ ПРИ ПЕРЕНОСЕ И ВОССТАНОВЛЕНИИ НА ДРУГИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СТРОЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Перенос и восстановление на новом месте жилых домов и строений, находящихся в личной собственности граждан в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд производятся за счет средств тех государственных или кооперативных и иных общественных предприятий, учреждений и организаций (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки. В остальных случаях изъятия земельных участков

для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, перенос и восстановление жилых домов и строений производятся соответствующими строительными организациями за счет средств исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов.

4.2. Жилые дома и строения могут переноситься на новое место в пределах данной местности. Перенос производится, если действующим законодательством допускается отвод в этой местности земельных участков для индивидуального жилищного строительства и при условии, что техническое состояние жилых домов и строений позволяет осуществить их перенос. Возможность переноса определяется в каждом отдельном случае исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов с участием заинтересованных предприятий, учреждений и организаций, а также собственников жилых домов и строений, подлежащих сносу.

При восстановлении на новом месте жилых домов и строений по договорам с организациями, осуществляющими перенос, могут быть выполнены дополнительные работы по их ремонту за счет средств собственников жилых домов и строений.

Акт о техническом состоянии домов и других строений составляется комиссией, предусмотренной п.3.3 настоящей Инструкции, с дополнительным включением, в случае необходимости, в ее состав представителя подрядной организации или застройщика (при хозспособе), которые должны производить работы по переносу домов и строений. Акт составляется с участием владельца подлежащих переносу дома и строений и утверждается соответствующим исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В акте приводятся следующие данные:

а) общая характеристика жилого дома и строений, подлежащих переносу, и описание конструктивных элементов по дому и строениям;

б) процент износа дома и строений по конструктивным элементам;

в) состав и объем работ по необходимому восстановительному ремонту переносимого дома и строений;

г) состав и дополнительный объем работ по ремонту переносимого дома и строений по заявке владельца (не учтенные в подпункте "в" настоящего пункта);

д) количество строительных материалов, необходимых для ремонта дома и других строений в связи с их переносом.

Акт определяет исходные данные для разработки проектно-сметной документации на перенос жилых домов и строений.

4.3. После утверждения акта за счет средств застройщика разрабатывается соответствующая проектно-сметная документация на перенос и восстановление дома и других строений на отведенном земельном участке. При этом в случае переноса дома и строений без дополнительных работ по ремонту проектно-сметная документация составляется по расцененным описям работ.

В случае, когда по желанию владельца производятся дополнительные работы по ремонту переносимого жилого дома и других строений, разработка проектно-сметной документации на эти работы осуществляется за счет средств владельца. Указанные средства владелец обязан до начала проектирования перечислить в установленном порядке на счет финансирования застройщика.

Стоимость указанных проектных работ определяется соответствующей проектной организацией по установленным нормативам.

4.4. Сметная стоимость работ по переносу и восстановлению дома и строений должна определяться в порядке, установленном для государственного капитального строительства в действующих сметных ценах.

Стоимость дополнительных работ по ремонту дома и строений, выполняемых по договору с соответствующей организацией, должна определяться в том же порядке, но с учетом разницы между действующими розничными и оптовыми ценами на строительные материалы и изделия, а также изменений в тарифных ставках работников строительных организаций. Сумма этой разницы указывается в смете на дополнительные работы по ремонту дома и строений отдельной строкой, без начисления на эту сумму накладных расходов и плановых накоплений.

Сумма разницы между стоимостью материалов и изделий по розничным и оптовым ценам вносится застройщиком в союзный бюджет на раздел I2 § 28 "Поступления разницы между розничными и оптовыми ценами на строительные материалы по дачно-строительным кооперативам". Внесение указанной разницы производится застройщиком при начале работ по переносу дома и строений по согласованию с соответствующим гор(рай)-финотделом.

4.5. Владелец переносимого жилого дома и строений заключает с застройщиком договор, в котором предусматриваются: перечень строений, подлежащих переносу, их строительный объем, условия выполнения работ по переносу, время начала и окончания переноса.

В договоре указывается объем работ, производимых за счет собственных средств владельца, а также ответственность сторон за нарушение взятых на себя обязательств.

4.6. Причитающиеся с владельцев переносимых жилых домов и строений средства за дополнительные работы по ремонту, вносятся в соответствующее учреждение банка на счет финансирования застройщика до начала производства работ.

4.7. Предприятия, учреждения, организации и исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, за счет средств которых осуществляются перенос и восстановление на новом месте жилых домов, предоставляют собственникам переносимых домов, членам их семей и другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, жилую площадь на время проведения работ по переносу и восстановлению жилых домов на новом месте, а также производят за счет своих средств перевозку имущества этих граждан к месту жительства (эти условия оговариваются в договоре, предусмотренном п.4.5 настоящей Инструкции).

4.8. Жилой дом и строения должны быть предъявлены к сдаче в эксплуатацию согласно перечню, предусмотренному договором (п.4.5 настоящей Инструкции) не позднее, чем через три месяца с момента переселения владельца и его семьи, а также других граждан, постоянно проживающих в этом доме.

Расходы на перевозку инвентаря и скота и расходы по найму жилого помещения на время переноса жилого дома, определяемые исходя из действующих в данной местности ставок квартирной платы, установленных местными Советами народных депутатов, производятся застройщиком. Оплата расходов за пользование электроэнергией, горячей водой, газом, радиоточкой и телефоном производится владельцем переносимого дома за свой счет.

4.9. Владелец подлежащего переносу жилого дома и других строений, изъявивший желание своими силами перенести и восстановить на отведенном участке принадлежавший ему дом и строения, заключает с застройщиком индивидуальный договор об условиях переноса, восстановления и возмещения ему расходов по переносу и восстановлению.

Стоимость переноса и восстановления жилого дома и других строений в этом случае определяется в порядке, предусмотренном п.4.4 настоящей Инструкции.

4.10. Приемка в эксплуатацию перенесенных на новые участки домов и других строений производится приемочными комиссиями, назначаемыми исполкомами местных Советов народных депутатов, в соответствии с действующим законодательством. В состав комиссии должен быть включен владелец перенесенного жилого дома и строений.

4.11. Владельцы перенесенных на новые места жилых домов, имеющие задолженность по ссудам Госбанка СССР и Стройбанка СССР, полу-

ченным на их строительство или капитальный ремонт, продолжают погашать эту задолженность в установленном порядке.

Признать утратившей силу инструкцию Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР от 25 октября I967 г. "О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом (переносом) домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей", с последующими изменениями согласно приложению.

Заместитель Председателя Госстроя СССР	Заместитель Министра финансов СССР	Заместитель Председателя Правления Госбанка СССР	Заместитель Председателя Правления Стройбанка СССР
И.Пономарев	Н.Гаретовский	А.Обозинцев	С.Поликарпов

29 декабря I984 г.
№ 72-Д

Приложение

к инструкции Госстроя СССР,
Минфина СССР, Госбанка СССР,
Стройбанка СССР

П Е Р Е Ч Е Н Ь

утративших силу писем Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР

I. Письмо Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР от I5 августа I968 г. № I97 о частичном изменении редакции пункта 2.C3 инструкции "О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом (переносом) домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей".

2. Письмо Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР от I0 февраля I969 г. № II-4/38/32 о частичном изменении пункта 3.C4 инструкции "О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, (переносом) домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей".

3. Письмо Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР от I9 февраля I974 г. № 6Д/47/36 о частичном изменении пункта 3.C2 инструкции "О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом (переносом) домов и строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей".

gost.e-ecolog.ru