

IVA-1575  
Sundeksemplar

# ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

СОСТАВИЛ И КОММЕНТИРОВАЛ  
А. В. РАУДСОН

ГИЗ БЛАНКОИЗДАТЕЛЬСТВО ЭССР  
ТАЛЛИН, 1949

И Д-1519

# ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

СБОРНИК ВАЖНЕЙШИХ ЗАКОНОВ,  
ПРИКАЗОВ И ИНСТРУКТИВНОГО  
МАТЕРИАЛА С КОММЕНТАРИЯМИ

8290-2400

СОСТАВИЛ И КОММЕНТИРОВАЛ  
А. В. РАУДСОН

ГИЗ БЛАНКОИЗДАТЕЛЬСТВО ЭССР  
ТАЛЛИН, 1949



## ПРЕДИСЛОВИЕ.

Политика нашей партии и правительства по жилищному вопросу заключается в том, чтобы строить благоустроенные города, рабочие поселки, жилые дома, — обеспечить трудящихся хорошей и благоустроенной жилой площадью.

Жилище в нашем социалистическом государстве является всенародным достоянием и наша святая обязанность беречь его. Трудящиеся сами призваны к непосредственному управлению государственным жилищным фондом.

Все это предъявляет исключительно большие требования к работникам, непосредственно управляющим государственным жилищным фондом, и ко всем трудящимся, пользующимся жильем.

Но чтобы правильно управлять и пользоваться государственным жилым фондом, каждый работник домоуправления, жилищного органа и каждый гражданин, пользующийся жильем, должен твердо знать и строго соблюдать действующее жилищное законодательство.

Сборник материалов по жилищному законодательству в Эстонской ССР издается впервые.

Цель издания его заключается в том, чтобы помочь трудящимся в ознакомлении их с основными актами государственного управления по жилищному вопросу, обеспечить систематизированным законодательным материалом работников домоуправлений и жилищных органов и выполнение законов.

Сборник облегчит и работу работникам суда, прокуратуры, милиции, адвокатуры и т. д.

Учитывая цель и срочность издания сборника, некоторые технические причины и то обстоятельство, чтобы он не был громоздким, а доступным каждому гражданину, в него включены только основные актуальные акты и инструктивные материалы, причем некоторые из них приведены лишь в виде извлечений.

Комментарии по этим же причинам даны только по тем вопросам, которые наиболее часто встречаются в практике.

Но несмотря на все эти недостатки, сборник должен во многом помочь и дать ясность как пользователям жилыми помещениями, так и работникам жилищных органов.

Законодательные и инструктивные материалы в сборнике набраны крупным шрифтом, а комментарии мелким.

А. РАУДСОН.

## КОНСТИТУЦИЯ (ОСНОВНОЙ ЗАКОН) СССР (ИЗВЛЕЧЕНИЕ).

### Статья 6.

Земля, ее недра, воды, леса, заводы, фабрики, шахты, рудники, железнодорожный, водный и воздушный транспорт, банки, средства связи, организованные государством крупные сельскохозяйственные предприятия, (совхозы, машинно-тракторные станции и т. п.), а также коммунальные предприятия и основной жилищный фонд в городах и промышленных пунктах являются государственной собственностью, то-есть всенародным достоянием.

### Статья 10.

Право личной собственности граждан на их трудовые доходы и сбережения, на жилой дом и подсобное домашнее хозяйство, на предметы домашнего хозяйства и обихода, на предметы личного потребления и удобства, равно как право наследования личной собственности граждан — охраняются законом.

### Статья 128.

Неприкосновенность жилища граждан и тайна переписки охраняются законом.

### Статья 131.

Каждый гражданин СССР обязан беречь и укреплять общественную, социалистическую собственность, как священную и неприкосновенную основу советского строя, как источник богатства и могущества родины, как источник зажиточной и культурной жизни всех трудящихся.

Лица, покушающиеся на общественную, социалистическую собственность, являются врагами народа.

## КОНСТИТУЦИЯ (ОСНОВНОЙ ЗАКОН) ЭСТОНСКОЙ ССР (ИЗВЛЕЧЕНИЕ).

### Статья 6.

Земля, ее недра, воды, леса, крупные заводы и фабрики, шахты, рудники, железнодорожный, водный и воздушный транспорт, банки, средства связи, организованные государством крупные сельскохозяйственные предприятия (совхозы, машинно-тракторные станции и т. п.), а также коммунальные предприятия и крупные дома в городах и промышленных пунктах являются государственной собственностью, то-есть всенародным достоянием.

### Статья 10.

Право личной собственности граждан на их трудовые доходы и сбережения, на жилой дом и подсобное домашнее хозяйство, на хозяйственный инвентарь и предметы домашнего обихода, на предметы личного потребления и удобства, равно как право наследования личной собственности граждан — охраняются законом.

### Статья 100.

Неприкосновенность жилища граждан и тайна переписки охраняются законом.

### Статья 103.

Каждый гражданин ЭССР обязан беречь и укрепить общественную, социалистическую собственность, как священную и неприкосновенную основу советского строя, как источник богатства и могущества родины, как источник зажиточной и культурной жизни всех трудящихся.

Лица, покушающиеся на общественную, социалистическую собственность, являются врагами народа.

## ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА.

152. По договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования.

153. Договоры о найме государственных или коммунальных предприятий должны, под страхом недействительности, нотариально удостоверяться.

Договоры о найме всякого имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме, под страхом последствий, указанных в примечании к ст. 136.

К договору о сдаче государственного или коммунального предприятия должна быть, под страхом недействительности договора, присоединена подробная опись сдаваемого имущества.

**Примечание.** Договоры о найме государственных, в том числе коммунальных, предприятий государственными органами, кооперативными организациями всех видов и степеней, входящими в соответствующую систему кооперации, а также иными общественными организациями, не подлежат обязательному нотариальному удостоверению, независимо от суммы договора.

154. Срок найма не должен превышать двенадцати лет. По истечении условленного срока наем может быть продлен путем заключения нового договора. При фактическом продолжении пользования нанятым имуществом с молчаливого согласия наймодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок (ст. 155).

**Примечание.** Срок найма государственными органами и кооперативными организациями государственных, в том числе коммунальных, предприятий и строений не должен превышать 24 лет. По истечении срока найма указанные категории нанимателей, при исправном выполнении принятых на себя по договору найма условий, имеют преимущественное право на возобновление договора на новый срок.

155. Если договор найма заключен без указания срока, то он считается заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе прекратить действие договора во всякое время, предупредив о том другую сторону при найме предприятий и помещений под торгово-промышленные предприятия и под жилье — за три месяца, а при найме прочего имущества — за один месяц.

157. Наймодатель обязан своевременно предоставить нани-

мателю имущество в состоянии, соответствующем договору и назначению сдаваемого имущества. Он не отвечает за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю при заключении договора.

158. Если наймодатель не предоставляет в пользование нанимателя нанятого имущества, наниматель вправе либо истребовать от него имущество согласно ст. 120, либо отступить от договора (ст. 171, п. «а») и взыскать убытки, причиненные неисполнением.

159. Производство капитального ремонта лежит на обязанности наймодателя, если иное не предусмотрено законом или договором. Неисполнение этой обязанности наймодателем дает нанимателю право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый неотложной необходимостью, и зачесть его стоимость в счет наемной платы, либо отступить от договора (ст. 171, п. «б») и взыскать убытки, причиненные неисполнением.

**Примечание.** В случае найма национализированных или муниципализированных предприятий и строений, капитальный ремонт лежит на нанимателе, если иное не установлено договором.

160. Наниматель обязан пользоваться нанятым имуществом в соответствии с договором, а поскольку в договоре указаний нет — в соответствии с назначением имущества.

161. Наниматель обязан производить за свой счет текущий ремонт нанятого имущества, поскольку иное не установлено законом или договором.

166. Наемная плата с трудящихся за жилые помещения не может быть предусмотрена по договору выше ставок, установленных местными исполнительными комитетами на основании закона о квартирной плате, и вносится за каждый истекший месяц не позднее десятого числа следующего месяца.

167. Наниматель вправе требовать соответственного уменьшения наемной платы, если в силу обстоятельства, за которое он не отвечает, возможность предусмотренного договором пользования нанятым имуществом существенно уменьшилась.

168. Наниматель вправе, поскольку иное не предусмотрено договором, отдавать все нанятое имущество или часть его в поднаем, оставаясь ответственным по договору перед наймодателем.

**Примечание.** Имущество национализированное или муниципализированное может сдаваться нанимателем в поднаем не иначе, как с письменного разрешения наймодателя.

169. При переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу, договор найма сохраняет силу для нового собственника.

170. Наниматель имеет право судебной защиты против всякого нарушителя его владения, в том числе и против собственника.

171. Договор найма может быть досрочно расторгнут судом по требованию заинтересованных лиц и учреждений: а) если наймодатель не представляет в пользование нанимателя условленного имущества; б) если наймодатель не произвел в установленный срок лежащего на его обязанности ремонта или, если имущество, в силу обстоятельства, за которое наниматель не отвечает, окажется в негодном для условленного пользования состоянии; в) если наниматель умышленно или по небрежности ухудшает состояние имущества; г) если наниматель пользуется имуществом не в соответствии с законом, договором или назначением имущества; д) если наниматель жилого помещения своим поведением делает для других жильцов невозможным совместное с ним жительство в комнате или квартире; е) если наниматель государственного предприятия в установленный срок не довел выработки до указанных в договоре размеров; ж) если наниматель в установленный срок не произвел лежащего на его обязанности ремонта; з) если съемщик не внес квартирную плату в течение 3 месяцев со дня истечения срока платежа; и) в случаях необходимости производства капитального ремонта помещения, с тем непременным условием, что по учинении такого ремонта жилище должно быть предоставлено проживавшим в нем до ремонта лицам, если они того пожелают.

171-а. В случае прекращения трудового договора, заключенного под условием предоставления нанявшемуся специального жилого помещения, работодатель имеет право потребовать освобождения помещения.

По истечении одного месяца после предъявления указанного выше требования работодатель может предъявить иск о выселении в судебном порядке лица, отказавшегося добровольно освободить помещение.

172. Выселение из жилых помещений в административном порядке допускается лишь в случаях, особо указанных в законе.

174. По окончании срока договора, наниматель обязан сдать наймодателю имущество со всеми принадлежностями в исправном состоянии.

175. Если наниматель получил в пользование имущество с принадлежащим к нему инвентарем, он обязан по окончании найма возвратить инвентарь по описи, если таковая имеется, в полной исправности, пополнив недостающее и заменив приведенное в негодность.

176. В случае произведенного или допущенного нанимателем ухудшения или обесценения нанятого имущества он должен возместить наймодателю происшедшие от того убытки.

177. Наниматель отвечает за вред, причиненный нанятому имуществу его домашними, служащими или рабочими.

178. В случае произведенного с разрешения наймодателя улучшения имущества, наниматель имеет право на соответственное вознаграждение от наймодателя.

179. Произведенные без согласия наймодателя улучшения, если они отделимы без вреда для имущества и притом наймодатель не захочет возместить их стоимости, могут быть изъяты нанимателем.

**Примечание 1.** Улучшения, произведенные арендатором национализированного или муниципализированного предприятия или строения, по истечении срока найма безвозмездно переходят к государству, или местному совету по принадлежности.

Действие настоящего примечания не распространяется на случаи найма коммунальных и других предприятий, состоящих в собственности государства, кооперативными организациями всех видов и степеней, входящими в систему соответствующего вида кооперации, а также на случаи найма коммунальных и других строений, состоящих в собственности государства, промысловыми кооперативными организациями, входящими в систему промысловой кооперации.

**Примечание 2.** Если наниматель предприятия — кооперативная организация, входящая в систему соответствующего вида кооперации, с разрешения наймодателя или без разрешения его заведет новое оборудование или иным способом улучшит или увеличит переданное ему имущество, то он по окончании срока договора найма может изъять новое оборудование или имущество, если оно отделимо без вреда для имущества, или получить за это новое оборудование или имущество и за произведенные улучшения вознаграждение в неамортизированной за время действия договора найма части.

То же право принадлежит также и нанимателю строения, если таковым является промысловая кооперативная организация, входящая в систему промысловой кооперации.

## **О СОХРАНЕНИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА В ГОРОДАХ.**

(Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 112/1843 — С. З. СССР 1937 г. № 69, ст. 314; С. П. СССР 1939 г. № 18, ст. 117; № 53, ст. 462).

Успехи социалистической индустриализации, вызвавшей бурный рост населения в старых городах и возникновение новых крупных промышленных центров, обусловили резкое увеличение потребности в жилищах.

Осуществляя жилищную политику в целях неуклонного подъема материально-бытового уровня трудящихся, советское государство из года в год увеличивает вложения государственных средств в новое жилищное строительство. На 1 января 1937 г. построено 54 млн. кв. метров жилой площади стоимостью в 12,5 млрд. руб. Весь этот новый жилищный фонд, вместе с домами, конфискованными Октябрьской революцией у капиталистических домовладельцев, является, согласно ст. 6 Конституции Союза ССР, государственной собственностью, т. е. всенародным достоянием.

Возросший материальный и культурный уровень трудящихся требует образцового содержания государственного жилищного фонда.

Между тем существующий порядок управления и пользования этим огромным жилищным фондом не только не соответствует требованиям сохранения жилищного фонда как государственного имущества и образцового его содержания, но, наоборот, тормозит дальнейшее улучшение жилищного хозяйства. В управлении домами и в законодательстве, регулирующем жилищное строительство, распределение и использование жилищ, сохранились вредные пережитки того периода народного хозяйства, когда местные Советы, ввиду своей организационной и хозяйственной слабости, были вынуждены

передавать права на управление домами, распределение и использование жилой площади отдельным коллективам жильцов — жилищно-арендным кооперативным товариществам. В результате этого, вместо государственного распределения и использования домов, осуществляемого через местные Советы, государственный жилищный фонд в значительной части оказался на деле в руках по существу бесконтрольных, независимых от местных Советов, мелких коллективов жильцов, лишь формально объединенных в союзы жилищно-арендной кооперации. Сами местные Советы, а также наркоматы коммунального хозяйства не только не способствовали ликвидации такой совершенно недопустимой практики, но, наоборот, охотно уступали жилищно-арендным кооперативам свои права на управление жилищным хозяйством.

В итоге управляемый жилищно-арендной кооперацией жилищный фонд, составляющий 53 млн. кв. метров жилой площади, находится в совершенно неудовлетворительном состоянии. Жилищно-арендные кооперативные товарищества (жакты) в подавляющем большинстве на деле домами не управляют, не заботятся об их ремонте, не поддерживают их в культурном состоянии. Имеющая место бесхозяйственность в управлении домами зачастую приводит их в полуразрушенное состояние.

В домах жактов безответственно производятся массовые перестройки, особенно переоборудование общих кухонь под жилищные помещения, а в других случаях — устройство плит для приготовления пищи в жилых помещениях, что ухудшает жилищно-бытовые условия и усиливает опасность пожаров. Нет заботы о том, чтобы места общего пользования (кухни, ванны, коридоры, уборные, лифты) содержались в чистоте и порядке. Элементарные санитарно-гигиенические требования не соблюдаются. Закон о квартирной плате как в отношении исчисления платы, так и своевременного ее поступления нарушается, что приводит к недополучению домовым хозяйством значительных средств.

Помимо этого, немало таких жактов, которые способствуют спекуляции жилой площадью.

Система жилищной кооперации, состоящая из многочисленных звеньев — подрайжилсоюзы, райжилсоюзы, городские, областные (краевые) и республиканские жилсоюзы — расходует около сорока миллионов рублей в год на содержание аппарата союзов, но не обеспечивает должного управления и сохранности жилищного фонда.

В неудовлетворительном состоянии находятся жилые дома, которыми непосредственно управляют местные Советы и ведомства, а также дома, принадлежащие жилищно-строительной кооперации.

Жилищный фонд, построенный строительной кооперацией и обошедшийся государству в 1,5 млрд. руб., фактически превращен в личную собственность отдельных членов жилищно-строительных кооперативов.

На основании «Положения о жилищной кооперации» от 19 августа 1924 г. и «Положения о мерах содействия строительству рабочих жилищ» от 15 июня 1927 г. жилищно-строительные кооперативы получали через банк финансирования коммунального и жилищного строительства долгосрочные (до 60 лет) строительные ссуды в размере 80—90%, а иногда и выше 90% стоимости домов. Благодаря этому пайщики кооперации получили за счет государства квартиры в бессрочное и безвозвратное пользование и фактически превратились в привилегированных собственников жилой площади при незначительном вложении собственных средств.

На тот же путь разбазаривания государственного жилищного фонда стали многие государственные учреждения и промышленные предприятия, передавшие большие государственные средства жилищно-строительной кооперации на основании постановлений советов народных комиссаров союзных республик (постановление СНК РСФСР от 15 ноября 1927 г. и аналогичные постановления СНК других республик), предоставивших госорганам право такого финансирования жилищно-строительной кооперации. Жилая площадь в построенных на эти средства домах опять-таки поступила в полное распоряжение квартировладельцев.

Таким образом, вместо мобилизации средств населения для усиления жилищного строительства, жилкооперация строила почти целиком на государственные средства, а в то же время надлежащих прав за органами коммунального хозяйства по использованию и управлению построенными домами не было обеспечено.

Жилищно-строительная кооперация из года в год увеличивала число пайщиков, не удовлетворяя их жилплощадью. Значительная часть собранных у этих пайщиков средств направлялась на покрытие убытков, вызванных бесхозяйственностью в кооперативном строительстве.

Жилищное законодательство, разрешавшее расходование государственных средств на кооперативное жилищное строи-

тельство и передававшее построенные за счет государства дома фактически в собственность отдельных групп граждан (жилищно-строительных кооперативов), а также разрешавшее передачу в непосредственное управление и использование отдельных групп граждан (жилищно-арендных кооперативных товариществ) домов, принадлежащих государству или построенных госпредприятиями и учреждениями, было разработано в период 1924—1930 г.г., когда местные Советы и госпредприятия не могли обеспечить надлежащего управления жилищным фондом. Это законодательство теперь, в условиях значительного улучшения работы местных Советов, а также государственных предприятий и учреждений, себя совершенно не оправдывает и во многом препятствует оздоровлению жилищного хозяйства. Особенно это относится к следующим законам:

а) «Положение о жилищной кооперации», утвержденное ЦИК и СНК Союза ССР 19 августа 1924 г.;

б) «Положение о фондах улучшения быта рабочих и служащих», утвержденное ЦИК и СНК Союза ССР 27 июня 1928 г.; постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 6 июля 1927 г. «О передаче рабочим жилищно-арендным кооперативным товариществам жилых строений, возведенных госпредприятиями за счет фонда улучшения быта рабочих и служащих» и постановление СНК РСФСР от 15 ноября 1927 г. «О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях»;

в) законы, ограничивающие право местных Советов распоряжаться освобождающейся жилплощадью и предоставляющие право заселять и использовать жилплощадь в узковедомственных интересах различным учреждениям и общественным организациям (главные управления исправительно-трудовых учреждений союзных республик, милиция, секции научных работников и др.).

Действующие законы о праве застройки (ст. ст. 156 и 166 Гражданского кодекса РСФСР от 31 декабря 1922 г. и постановление СНК Союза ССР от 17 апреля 1928 г. «О мерах поощрения строительства жилищ за счет частного капитала») используются владельцами домов на праве застройки, особенно в дачных местностях, в целях взимания неограниченной законом квартирной платы и для спекуляции жилой площадью.

Считая необходимым пресечь все и всяческие пути прямого и косвенного разбазаривания государственного жилищного фонда и прекратить спекуляцию жилой площадью, а также

признавая необходимым организовать надлежащее управление жилищным хозяйством для удовлетворения все растущих потребностей граждан Союза ССР в культурном жилье, — Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

**1. Об упразднении жилищно-арендной кооперации и союзов жилищно-строительной кооперации.**

1. Упразднить жилищно-арендную кооперацию — жакты и их союзы, подрайонные, районные, городские, областные (краевые), республиканские, Московский и Ленинградский городские союзы жилищно-строительной кооперации, а также союзы жилищной кооперации на железнодорожном и водном транспорте, Всесоюзный совет жилищной кооперации и жилищно-строительные кооперативы, не отвечающие условиям, предусмотренным ст. 4 настоящего постановления.

2. Передать дома, находящиеся в пользовании жилищно-арендной кооперации, в непосредственное управление местных Советов и государственных предприятий. Государственным предприятиям передаются дома, сданные кооперации в порядке постановления ЦИК и СНК Союза ССР от 6 июля 1927 г. «О передаче рабочим жилищно-арендным кооперативным товариществам жилых строений, возведенных государственными предприятиями за счет фонда улучшения быта рабочих и служащих».

3. Дома, построенные и строящиеся жилищно-строительной кооперацией в основном за счет государственных средств, передать:

а) в ведение местных Советов, если строительство их финансировалось по прямым кредитам Центрального коммунального банка и местных коммунальных банков за счет спецакапиталов;

б) в ведение соответствующих организаций, учреждений и предприятий, если строительство финансировалось за счет их средств.

4. В изъятие из ст. 3 настоящего постановления, оставить в распоряжении жилищно-строительных кооперативов построенные ими дома, если в течение 6 месяцев с момента издания настоящего постановления эти жилищно-строительные кооперативы полностью погасят полученную от государства ссуду.

Установить, что строительство домов и дач жилищно-строительными кооперативами впредь может осуществляться лишь за счет собственных средств.

Воспретить государственным учреждениям и предприятиям в какой бы то ни было форме вкладывать финансовые и материальные средства, принадлежащие им, в строительство домов и дач, осуществляемое жилищно-строительными кооперативами.

5. В целях сохранения и улучшения дачного фонда предложить городским Советам, при наличии в их распоряжении значительных дачных площадей, организовать (в составе жилищного управления) дачные тресты на началах хозяйственного расчета. Возложить на дачные тресты управление и развитие коммунального хозяйства дачных поселков (водопровод, канализация, дороги и т. п.).

Ликвидировать дачно-строительные союзы и те из дачно-строительных кооперативов, которые выстроили или строят дачи с участием государственных средств в размере больше 50% стоимости строительства.

Сохранить дачно-строительные кооперативы, финансирование которых за счет государственных средств составляет менее 50%, при обязательном условии выдачи кооперативом обязательства о погашении ссуды в течение 6 месяцев со дня опубликования настоящего постановления.

Дачи, построенные и строящиеся дачно-строительными кооперативами с участием банковских кредитов или средств государственных учреждений и предприятий в размере, превышающем 50% стоимости строительства, передаются с соответствующими кредитами городским Советам, государственным учреждениям и предприятиям по принадлежности.

Предоставить городским Советам и хозяйственным организациям право оставлять дачи за членами ликвидированных дачных кооперативов на правах личной собственности, при условии погашения полученной ими ссуды в течение 6 месяцев, для чего члены кооперативов должны выдать городским Советам, государственным учреждениям и предприятиям соответствующие обязательства.

При невыполнении этих условий дачи переходят в распоряжение государства.

6. Поручить Совнаркомку Союза ССР в месячный срок установить:

а) порядок ликвидации жилищно-арендной кооперации и союзов жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации, а также жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативов, не удовлетворяющих условиям, предусмотренным ст. ст. 4 и 5;

б) порядок передачи находящихся в их распоряжении домов и дач местным Советам и соответствующим учреждениям и организациям;

в) порядок и сроки расчета с пайщиками жилищно-строительной и дачной кооперации, а также определить порядок и сроки возврата пайщикам жилищно-строительной и дачной кооперации их паевых взносов.

7. Разрешить хозорганам и местным Советам в отдельных местностях оказывать содействие (строительными материалами и банковским кредитом на срок не свыше 5 лет) трудящимся при постройке ими своих жилых домов.

В целях развития индивидуального жилищного строительства Верховным Советом СССР, Правительствами Союза ССР и Эстонской ССР принято после 17. X. 37 г. еще ряд постановлений, как-то:

1. Постановление Совета Народных Комиссаров Союза ССР № 625 от 29 мая 1944 г. (СП СССР 1944 г. № 7, ст. 109) «О мероприятиях по восстановлению индивидуального жилищного фонда в освобожденных районах и усилению индивидуального жилищного строительства в городах и рабочих поселках СССР».

Этим Постановлением разрешено Центральному коммунальному банку выдавать индивидуальным застройщикам ссуду на строительство и восстановление жилых домов в сумме до 10.000 рублей каждому со сроком погашения ссуды до 7 лет.

2. По закону о демобилизации старших возрастов личного состава действующей армии от 23 VI 45 г. обязали Центральный коммунальный банк в районах, пострадавших от немецкой оккупации, выдавать нуждающимся демобилизованным ссуды на строительство и восстановление жилых домов в сумме от 5 до 10 тысяч рублей со сроком погашения ссуды от 5 до 10 лет.

3. Постановлением Совета Министров ЭССР № 581 от 15. VI. 48 г. разрешена выдача ссуды на капитальный ремонт домов, принадлежащих трудящимся на праве их личной собственности, до 3.000 рублей сроком до 5 лет.

4. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета Союза ССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов», Совет Министров Союза ССР обязал исполкомы краевых, областных, городских и районных Советов депутатов трудящихся отводить гражданам как в городах, так и вне городов земельные участки в бессрочное пользование для строительства индивидуальных жилых домов в один или два этажа с числом комнат от 1 до 5 включительно. Земельные участки отводятся в пределах следующих норм: в городах — от 300 до 600 кв. метров; вне города — от 700 до 1200 кв. метров.<sup>1</sup>

Постановлениями Советов Министров СССР № 3905 от 20. X. 45 г. и Эстонской ССР № 1098 от 23. XI. 48 г. предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов для продажи рабочим, инженерно-техническим работникам и служащим предприятий, строек и учреждений.

Этими постановлениями, в частности, разрешено государствен-

<sup>1</sup> см. стр. 133.

ным предприятиям и учреждениям, а также исполкомам местных Советов депутатов трудящихся продавать принадлежащие им одно- и двухэтажные жилые дома с числом комнат от 1 до 5 включительно как в городах, так и вне городов проживающим в этих домах одному или группе съемщиков.

## II. О порядке управления государственным жилищным фондом.

8. Возложить непосредственное управление государственным жилищным фондом и полную ответственность за его сохранность на местные Советы и на государственные учреждения и промышленные предприятия в отношении домов, находящихся в их ведении.

Отменить порядок закрепления за государственными учреждениями, предприятиями и общественными организациями домов, принадлежащих местным Советам. Дома местных Советов могут быть переданы ими в пользование государственных учреждений, предприятий и общественных организаций лишь на основе долгосрочных арендных договоров, обеспечивающих полную сохранность этих домов.

Дома местных Советов могут быть переданы другим ведомствам с баланса на баланс в соответствии с постановлениями ЦИК и СНК СССР от 29. IV. 35 г. (СЗ 1935 г. № 28, ст. 221) «О передаче государственных предприятий, зданий и сооружений» и СНК СССР от 15. II. 36 г. (СЗ 1936 г. № 11, ст. 93) «О порядке передачи государственных предприятий, зданий и сооружений».

9. Установить, что местные Советы (городские, районные в крупных городах, поселковые) осуществляют:

- а) непосредственное управление принадлежащим им жилищным фондом;
- б) технический и санитарный надзор, а также наблюдение и контроль за содержанием и производством ремонта всего остального жилищного фонда, независимо от того, в чьем ведении он находится.

Пункт «б» ст. 9 означает, что местные Советы в лице их жилищно-коммунальных органов и госсанинспекции обязаны осуществлять технический и санитарный надзор в доме любого ведомства, включая и частновладельческие дома.

Соответствующие органы местных Советов должны ежегодно, в устанавливаемые сроки, проверять техническое и санитарное состояние жилого фонда и выполнение владельцами или арендаторами домов ремонта, предъявлять свои требования и контролировать их выполнение в доме каждого ведомства и частного владельца.

10. Обязать местные Советы для выполнения указанных задач организовать жилищные управления (в составе отделов коммунального хозяйства).

Примечание 1. Районные Советы в крупных городах и поселковые Советы, в составе которых нет отделов коммунального хозяйства, организуют жилищные управления на правах своих отделов.

Примечание 2. Допустить в отдельных наиболее крупных районах Москвы и Ленинграда, по согласованию с Наркомхозом РСФСР, организацию вместо одного районного двух территориальных жилищных управлений с правами районных.

11. Возложить непосредственное управление отдельным домом (группой домов) на управляющего домом, назначаемого жилищным управлением местного Совета.

Домовое хозяйство ведется управляющим домом на начала хозяйственного расчета в соответствии с хозяйственно-финансовыми планами, утверждаемыми жилищным управлением.

12. Установить, что управляющий домом назначается:

а) на каждый дом с жилой площадью свыше 3.000 кв. метров или с населением свыше 500 человек;

б) на небольшую группу в 3—5 домов, территориально смежных, с общей жилой площадью от 2000 кв. метров до 3000 кв. метров;

в) на группу мелких домов (переулок, часть улицы) количеством до 10—15 с общей жилой площадью от 1500 до 2500 кв. метров.

13. Управляющий домом отвечает:

а) за правильное ведение домового хозяйства;

б) за своевременный ремонт дома и надлежащее качество ремонта;

в) за содержание в порядке дома и его санитарно-технических устройств и мест общего пользования в квартирах (отопление, освещение, кухни, лестницы, уборные, газ, ванны, лифт и пр.).

О порядке управления домами местных Советов в ЭССР смотри подробно Постановление Совета Министров ЭССР № 258 от 23 марта 1948 г., стр. 43.

14. Установить, что в случаях, когда в квартире имеется несколько самостоятельных съемщиков жилых помещений, управляющий домом назначает, по соглашению с ними, преимущественно из числа домохозяек, ответственного по квартире, на которого возлагается наблюдение за местами общего пользования и за соблюдением всеми жильцами правил внутреннего распорядка в квартире. За выполнение этих обязанностей ответственный по квартире получает небольшую плату в размере, определяемом управляющим домом.

Исключительно важное значение в сохранении жилого фонда и улучшении бытового обслуживания трудящихся имеет институт ответственных по квартире.

С помощью ответственных по квартире управляющий домом может провести в жизнь важнейшие мероприятия по домоуправлению, быть в курсе о состоянии каждой квартиры и постоянно информировать все население о важнейших решениях и распоряжениях местных органов государственной власти, а также самого домоуправления.

Ответственными по квартире назначаются примерные своим поведением и отношением к домоуправлению съемщики.

Ответственные по квартире ближайшие помощники управляющего домом, они составляют большую силу для сохранения и правильной эксплуатации жилого фонда.

15. Все поступления по дому должны вноситься на текущий счет домоуправления, распорядителем которого является управляющий домом.

16. Установить, что средства, получаемые крупными доходными домами, не могут заимствоваться на ремонт дефицитных домов и должны обращаться на текущий и капитальный ремонт и на повышение благоустройства этих же крупных домов. Изъятие из этого правила допускается в исключительных случаях по постановлениям исполнительных комитетов местных Советов со сроком возврата не позднее 5 лет.

17. Разрешить местным Советам передавать принадлежащие им небольшие дома (размером не свыше 60 кв. метров жилой площади) в пользование отдельным гражданам на основе долгосрочных арендных договоров, на срок от 5 до 10 лет, заключаемых на основе типового договора, подлежащего утверждению СНК Союза ССР.

О порядке передачи в аренду домов местных Советов (размеры не свыше 60 кв. метров жилой площади) в Эстонской ССР смотри Постановление Совета Народных Комиссаров Эстонской ССР от 5. VI. 41 г. № 1066 (Вед. ЭССР 1941 г., № 58, ст. 926).

Согласно Постановлению СНК СССР от 25. XI. 37 г. (СЗ СССР 1937 г. № 74, ст. 361) каждый арендатор имеет право арендовать не больше одного дома.

18. Установить, что торговые и конторские помещения во всех домах города или промышленного пункта предоставляются в пользование государственным, общественным и кооперативным организациям, не являющимся владельцами этих домов, исключительно по распоряжению (ордеру) жилищного управления местного Совета.

Пользование этими помещениями во всех домах оформляется письменным договором с управляющим домом на срок, устанавливаемый жилищным управлением отдела коммунального хозяйства местного Совета.

Ордера жилищного органа на торгово-промышленные помещения выдаются в порядке, устанавливаемом исполкомами городских и уездных Советов депутатов трудящихся.

При выдаче ордера, однако, должны быть учтены следующие моменты:

- 1) является ли помещение, на которое выдан ордер, свободным;
- 2) не предназначено ли помещение, на которое выдан ордер, в соответствии с постановлениями Правительства или вышестоящих органов для других целей (так, например: торговое помещение передается под жилье или наоборот, помещение детских яслей передается под мастерскую и т. д. и т. п.);
- 3) имеет ли право жилищный орган (выдающий ордер) распоряжаться этим помещением, учитывая размеры площади, значение помещения и т. д.

Жалобы на неправильную выдачу ордеров следует подавать в вышестоящие органы над жилищным органом, выдавшим ордер — на райжилуправление в райисполком, на горжилуправление в горисполком и т. д.

В ордерах для заключения арендного договора должны быть даны о размере сдаваемой в аренду площади и ставках арендной платы.

19. Из поступлений арендной платы за нежилые помещения в домах местных Советов (магазины, конторы, мастерские, столовые, склады и т. п.) 5% обращается в общий доход дома на расходы по его содержанию и управлению и 95% — на финансирование капитального ремонта домов, принадлежащих местным Советам, вне зависимости от того, с какого дома получены эти доходы.

Такой же порядок установить для домов ведомств, учреждений и предприятий с тем, что 95% средств, получаемых от арендной платы за нежилые помещения, направляются на ремонт жилищного фонда этих учреждений, предприятий и ведомств.

20. Обязать государственные учреждения, предприятия и общественные организации, имеющие в своем ведении жилые дома, организовать управление ими на началах, предусмотренных ст. ст. 12, 13, 14, 15 и 16 с тем, что управляющий домом назначается руководителем соответствующего учреждения, предприятия или организации.

Обязать наркоматы Союза ССР и союзных республик, имеющие в своем ведении жилищный фонд в размере не менее 200.000 кв. метров, организовать жилищные отделы, на которые возложить заведывание находящимся в ведении наркомата жилищным хозяйством, составление плана жилищного строительства и капитального ремонта домов и контроль за его выполнением.

В соответствии с Постановлением СНК СССР от 21. XII. 1943 г. (СП СССР, 1944 г. № 1, ст. 18) наркоматам и ведомствам Союза

ССР и союзных республик, имеющим в своем ведении жилищный фонд в размере не менее 200.000 кв. метров, было предложено восстановить, а где не было — организовать вновь жилищные отделы в составе 5—9 человек, а наркоматам и ведомствам, имеющим в своем ведении жилищный фонд до 200.000 кв. метров, организовать жилищные секторы в составе 3—5 человек и т. д.

Для управления незначительным жилым фондом (домом, общением и т. д.) предприятий, учреждений и организаций, количество и состав работников (управляющий домом, комендант, дворники, счетные работники и т. д.) обычно предусматриваются в штатных расписаниях этих предприятий, учреждений и организаций.

21. Образовать в составе отделов коммунального хозяйства краевых и областных исполкомов и в народных комиссариатах коммунального хозяйства автономных республик управления жилищного хозяйства, а в наркоматах коммунального хозяйства союзных республик — главные управления жилищного хозяйства.

Поручить совнаркомам союзных республик в месячный срок издать положения о жилищных управлениях.

22. Организовать при жилищных управлениях, на хозяйственном расчете, подрядные ремонтные конторы и мастерские, транспортные и снабженческие конторы и подсобные предприятия по производству и обработке местных строительных материалов и мелкого оборудования для ремонта домов.

### III. О порядке пользования жилищным фондом.

23. Установить, что свободные жилые помещения в домах местных Советов предоставляются в пользование граждан исключительно по распоряжениям (ордерам) жилищного управления отдела коммунального хозяйства местного Совета.

Свободные жилые помещения в домах государственных учреждений, предприятий и общественных организаций, а также в домах, арендованных ими, предоставляются в пользование их работников распоряжением администрации этих учреждений, предприятий и организаций.

При предоставлении жилых помещений в домах местных Советов в пользование граждан следует особо учесть, что единственным документом на занятие жилой площади и заключение договора найма с домоуправлением является ордер жилищного органа местного Совета. Нельзя предоставлять жилую площадь на основании решения или распоряжения местного Совета или по записке какого-либо должностного лица. Эти документы, если они законны, могут быть только основанием для выписки ордера.

Также не имеет право управляющий домом предоставить под жилые помещения или разрешить обмен или перемещение жильцам без ордера жилищного органа.

Кроме того, ордер может быть выдан только на те помещения, которые свободны и которыми жилищные органы вправе распоряжаться.

Порядок оформления заселения свободных жилых помещений в домах государственных учреждений, предприятий и общественных организаций (выдача ордера, издание приказа о предоставлении жилой площади и т. д.) устанавливается руководством этих учреждений, предприятий и организаций.

24. Право пользования жилым помещением во всех домах оформляется письменным договором, заключаемым съемщиком с управляющим домом или с арендатором дома, причем в договоре точно определяются права и обязанности сторон и последствия их нарушения.

Договоры заключаются на определенный срок, но не свыше 5 лет.

25. Пайщики жилищно-строительных кооперативов, живущие в бывших кооперативных домах, сохраняют занимаемую ими жилую площадь, но на началах арендного договора.

26. Предоставить:

а) гражданам, проживающим в домах местных Советов, государственных учреждений, предприятий и общественных организаций, в том числе и в бывших кооперативных домах, а также в домах, принадлежащих отдельным гражданам, преимущественное право на заключение договора на занимаемое ими жилое помещение;

б) гражданам, выполняющим все обязательства по договору и добросовестно относящимся к содержанию предоставленного в их пользование жилища, преимущественное право возобновления договора по истечении срока его действия.

27. Запретить в течение действия арендного договора одностороннее расторжение его и изменение условий договора.

Если во время действия договора у съемщика образуется излишек жилой площади против установленных жилищных норм в виде изолированной комнаты, местный Совет или соответственно администрация государственного учреждения, предприятия и общественной организации может использовать этот излишек по своему усмотрению.

Установить, что местные Советы получают право использования указанных излишков жилой площади в том лишь случае, если съемщик в течение 3 месяцев после соответствующего предупреждения со стороны жилищного управления не заселил по своему усмотрению образовавшегося у него излишка жилплощади.

Излишней жилой площадью считается разница между фактическим размером площади жилого помещения, занимаемого съем-

щиком, и размером жилой площади, полагающейся по установленной жилищной норме самому съемщику и проживающим совместно с ним членам его семьи, иждивенцам и домработнице, а также полагающейся им по закону дополнительной площади.

Норма жилой площади на одного человека в Эстонской ССР 9 кв. метров.

О дополнительной площади и ее размерах будет сказано дальше.

При определении излишков следует учесть законные права съемщика и принимать в расчет временно отсутствующих членов семьи съемщика, как-то:

- а) находящихся в рядах Советской Армии и флота — до истечения 6 м-цев после демобилизации;
- б) находящихся на излечении в лечебных заведениях;
- в) командированных на работу за границу, на Дальний Восток или в Арктику — до истечения срока брони;
- г) временно отсутствующих, независимо от причин — до истечения 6 месяцев со дня отъезда.

Излишки называются внутрикомнатными тогда, когда их размер не составляет отдельно изолированной комнаты сверх полагающейся съемщику нормы, и внекомнатными, когда размер их составляет отдельную изолированную комнату сверх установленной нормы и дополнительной площади.

Изъятию и заселению по ордерам жилищных органов подлежат те излишки жилой площади, которые составляют отдельную изолированную (непроходную) комнату или даже проходную, если при наличии хозяйственно-технической возможности ее возможно превратить в непроходную.

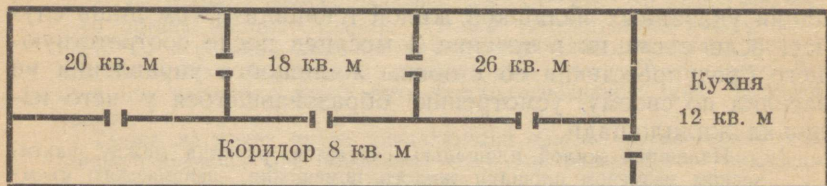
Не подлежат изъятию: излишки внутрикомнатные, независимо от их размера, а также неизолированные комнаты, если их нельзя превратить в отдельные — изолированные комнаты и отдельные комнаты хотя и составляющие излишки, но если в результате изъятия пришлось бы поместить в одной комнате лиц разного пола (кроме супругов и детей до 10 летнего возраста).

Так, например:

1. Гражданин Н. с женой занимают две комнаты размером в 15 и 17 кв. метров. Права на дополнительную площадь эта семья не имеет. Следовательно, по норме им полагается  $2 \times 9 = 18$  кв. м, но, учитывая, что в одной из комнат нормы площади — 18 кв. м нет, излишки являются внутрикомнатными.

2. Гражданка Н. занимает одну комнату размером в 30 кв. м, а по норме ей полагается только 9 кв. м, следовательно излишки в размере 21 кв. м являются внутрикомнатными.

3. Муж с женой, с сыном 11 лет и дочерью 17 лет занимают 3 комнаты размером в 20, 18 и 26 кв. м



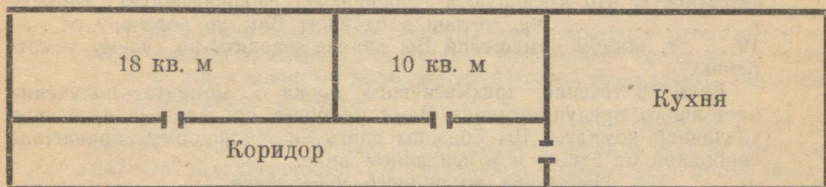
Семья эта права на дополнительную площадь не имеет, поэтому ей полагается  $4 \times 9 = 36$  кв. м. Фактически общая оплачиваемая площадь (исключая кухню и коридор) составляет 64 кв. м, т. е. у съемщика имеется излишек  $64 - 36 = 28$  кв. м, превышающий размер любой из 3-х отдельных комнат.

Но учитывая, что при изъятии излишков нельзя вселить в одну комнату лиц разного пола, кроме супругов и детей моложе 10 лет, площадь по закону распределяется следующим образом: мужу с женой 1 комната, сыну вторая и дочери третья, хотя дело самой семьи, как они сами разместятся.

Изъятию излишки в данном случае не подлежат.

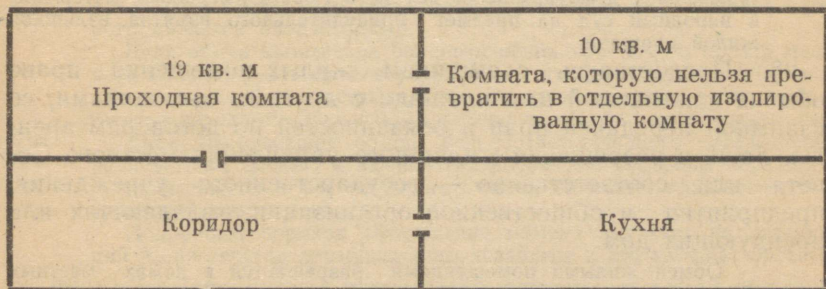
4. Муж с женой занимают две комнаты размером в 18 и 10 кв. метров.

Обе комнаты отдельные — изолированные (имеют отдельные входы с коридора или передней).



Права на дополнительную площадь эта семья не имеет, а поэтому комната размером в 10 кв. м составляет излишки в виде отдельной изолированной комнаты и подлежит заселению в порядке, предусмотренном § 27 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17. X. 1937 г.

5. Муж с женой занимают две комнаты размером в 19 и 10 кв. м. Права на дополнительную площадь они не имеют.



Учитывая, что комната 19 кв. м является проходной и комнату размером в 10 кв. м нельзя превратить в отдельную изолированную комнату по хозяйственно-техническим причинам, излишки в этом случае приравниваются к внутрикомнатным и изъятию не подлежат.

При определении излишков, подлежащих изъятию, не принимается в расчет 4,5 кв. м площади на семью сверх нормы, так как они учитываются только при оплате излишков жилой площади.

Порядок изъятия излишков таков. Домоуправление должно быть всегда в курсе движения жильцов и постоянно знать, сколько у каждого съемщика жилплощади по норме и сколько излишков.

Определив, что у данного съемщика имеются излишки, составляющие отдельную изолированную комнату, домоуправление обязано послать (вручить под расписку) съемщику предупреждение следующего содержания:

Бланк жилищного управления

Предупреждение

Гр-ну. . . . . проживающему по улице (пер) . . .  
дом № . . . кв. № . . .

Жилищное управление . . . . . Совета ставит Вас в известность, что имеющуюся излишнюю изолированную комнату в . . . . . кв. метров в сданном Вам по договору от . . . 19 . . . г. жилком помещении Вы вправе заселить по своему усмотрению.

Если в течение трехмесячного срока с момента получения настоящего предупреждения Вами не будет произведено заселение указанной комнаты, Вы обязаны сдать ее жилищному управлению свободной от вещей и в исправном виде.

Начальник жилищного управления . . . . .  
(подпись)

Если съемщик в течение 3 м-цев заселит эту площадь по своему усмотрению, домоуправление по желанию вселенных обязано заключить самостоятельный договор найма со вселенными, открыть им лицевой счет и внести соответствующие изменения в договор основного съемщика (исключить из его договора размер заселенной площади).

В случае, когда площадь в течение 3-х месяцев не будет заселена съемщиком, или не будет сдана для заселения жилищному управлению, домоуправление местного Совета направляет материалы в народный суд на предмет принудительного изъятия излишков жилой площади.

28. Предоставить съемщикам жилых помещений право обмена занимаемой ими площади с другими съемщиками, со взаимной передачей прав и обязанностей по договорам аренды, лишь с разрешения жилищного управления местного Совета или соответственно — государственного учреждения, предприятия и общественной организации, владеющих или арендующих дом.

Обмен жилыми помещениями разрешается в домах местных Советов, ведомственных и частновладельческих, однако, условия обмена во всех домах не одинаковые.

Право на обмен имеют лишь те съемщики, которые законно пользуются жилой площадью.

При обменах требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи съемщика, как проживающих совместно в момент обмена, так и законно временно отсутствующих.

Не имеют права на обмен поднаиматели, временные жильцы, домашние и домовые работники, проживающие на площади, предоставленной им по трудовому договору, и проживающие в общежитиях.

Обмен может быть произведен в пределах одного домовладения, в разных домовладениях в пределах одного города, а также в разных городах и районных поселках.

Обмен может быть произведен между двумя, тремя и более съемщиками жилых помещений.

Разрешение на обмен выдается жилищными органами в домах местных Советов, руководителями учреждений, предприятий и организаций в ведомственных домах или арендованных последними и частными владельцами домов.

Оформляется обмен ордером жилищного органа, письменным распоряжением (приказом, ордером и т. д.) руководителя учреждения, предприятия или организации и письменным разрешением частного домовладельца.

При обмене проходной комнаты или комнаты с проходом в нее через смежную комнату требуется письменное согласие на обмен от всех лиц (законных пользователей жилой площадью), связанных с обмениваемой комнатой.

Обмен не разрешается: если он носит явно спекулятивный характер; если у съемщика, желающего обменять жилую площадь, имеется задолженность по квартирной плате; если после обмена будет нарушена санитарная норма (менее 6 кв. м на одного человека); когда против съемщика возбужден иск о расторжении или об изменении условий договора; когда у съемщика, проживающего в доме местного Совета, имеются излишки жилой площади, подлежащие заселению в порядке ст. 27 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17. X. 1937 г. (см. выше); когда нет согласия от временно отсутствующих (призванных в армию, находящихся в больнице, в командировке за границей и т. д.).

Отказ в согласии на обмен со стороны жилищных органов, руководителей учреждений, предприятий, организаций и частных домовладельцев может быть обжалован в народный суд, решение которого является окончательным.

Если обмен произведен без разрешения жилищного органа местного Совета, руководителя учреждения, предприятия или организации или частного домовладельца, они также имеют право обратиться в народный суд с иском о признании обмена недействительным.

Лица, произведшие обмен без соответствующего разрешения, подлежат выселению в административном или судебном порядке.

За незаконный или фиктивный обмен виновные привлекаются к уголовной ответственности.

Подробный порядок оформления обмена вытекает из инструкций Министерства коммунального хозяйства и его местных органов.

29. Съемщики жилых помещений и члены их семей обязаны строго соблюдать установленные правила внутреннего распорядка в квартире, содержать помещение в полной исправности, бережно обращаться со всеми устройствами общего пользования и соблюдать чистоту в помещениях и местах общего пользования.

В случаях разрушения или порчи жилого помещения или мест общего пользования съемщиком или членом его семьи необходимые исправления немедленно производятся домоуправлением с отнесением всех расходов на виновного съемщика.

Правилами внутреннего распорядка в квартирах регулируются: порядок пользования жилой площадью и местами общего пользования в квартире.

Порядок пользования местами общего пользования, уборки их, оплаты общих расходов по квартире и т. д. обычно устанавливается соглашением самих жильцов квартиры.

Расходы по уборке мест общего пользования распределяются поровну между всеми жильцами данной квартиры, включая детей, поднаемателей и временных жильцов.

Расходы, связанные с отоплением общей печи, распределяются между съемщиками пропорционально площади отапливаемых помещений, а по отоплению мест общего пользования (кухни, коридора и т. д.) по количеству всех проживающих в квартире жильцов.

Расходы за электроэнергию в местах общего пользования (включая электрическую плиту) распределяются между всеми проживающими в квартире, а по комнатам (освещение, за пользование утюгом, электрическим чайником и т. д.) между каждым съемщиком в зависимости от количества расходуемой электроэнергии (см. стр. 117).

Возникающие между жильцами споры по этим вопросам разрешаются в товарищеских судах при домоуправлениях, а в отдельных случаях и в народном суде.

Правила внутреннего распорядка должны быть в каждой квартире и известны всем жильцам (см. стр. 79).

30. Установить, что договор о предоставлении жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения лишь в следующих случаях:

а) если съемщик или члены его семьи систематически разрушают или портят жилое помещение и места общего пользования;

б) если съемщик или члены его семьи своим поведением делают невозможным для других жильцов совместное проживание в той же квартире или комнате;

в) если съемщик не внес квартирной платы в течение 3-х месяцев со дня истечения срока платежа.

31. Установить, что съемщик может быть выселен в административном порядке без предоставления жилой площади в следующих случаях:

а) если съемщик, которому в связи с его работой предоставлено жилое помещение в доме государственного предприятия или в арендованном этим предприятием доме, уволен с работы.

Примечание: Это не распространяется на работников уволенных в связи с инвалидностью или увечьем, и на семьи работников, призванных на действительную службу в Рабоче-Крестьянскую Красную Армию;

б) если съемщик, которому в связи с его работой предоставлено жилое помещение в доме государственного учреждения или общественной организации, либо в доме, арендованном ими, уволен по собственному желанию или за нарушение трудовой дисциплины, либо за совершение преступления;

в) в соответствии с постановлением ЦИК и СНК СССР от 21 июля 1936 г. «О порядке выселения в городах Москве, Ленинграде и Киеве из жилых домов, предназначенных к сломке и капитальной перестройке»;

г) в соответствии с постановлениями ЦИК и СНК СССР от 17 августа 1931 г. «О выселении из домов, принадлежащих органам Народного комиссариата обороны, лиц, не состоящих в рядах Рабоче-Крестьянской Красной Армии» и от 13 февраля 1931 г. «О выселении из помещений, принадлежащих органам транспорта, посторонних транспорту лиц и о переселении работников транспорта», а также в соответствии с постановлением СНК СССР от 22 сентября 1939 г. «О выселении из домов, принадлежащих органам и войскам НКВД СССР, лиц, не состоящих на службе в органах и войсках НКВД СССР» (в редакции постановления СНК СССР от 22 сентября 1939 г.);

д) если съемщику было предоставлено жилое помещение, забронированное за лицом, командированным за границу, а также на Кольский полуостров, Дальний Восток, в Арктику (в редакции постановления СНК СССР от 10 марта 1939 г.).

32. Во всех остальных случаях выселение жильцов из занимаемых ими помещений может быть допущено только в судебном порядке и только с возложением на органы, производящие выселение, обязанности предоставить выселяемому другое, годное для жилья, помещение.

33. Отменить бронирование жилых помещений за лицами, выехавшими с семьей, за исключением случаев выезда их на работу за границу, а также на Кольский полуостров, Дальний Восток и в Арктику. Для лиц, командированных в Арктику, на Дальний Восток и Кольский полуостров, помещение может быть забронировано на срок до 2 лет, а для лиц, командированных за границу, — на все время пребывания их за границей (в редакции постановления СНК СССР от 10 марта 1939 г.).

Чтобы получить броню (удостоверение или охранное свидетельство) на жилплощадь, лицо, желающее ее получить, должно обратиться с соответствующим заявлением в местный жилищный орган и представить последнему ходатайство командированного учреждения, с указанием места предстоящей работы, и справку домоуправления (домовладельца) о занимаемой площади.

Брони на жилплощадь выдаются жилищным органом местного Совета по месту нахождения бронируемой площади, независимо от того, в чьем доме съемщик проживает, съемщику жилой площади и лицам совместно с ним проживающим, пользующимся жилой площадью на равных правах со съемщиком.

Брони не выдаются поднаймаемым; временным жильцам; домашним и домовым работникам, проживающим на площади, предоставленной им в связи с трудовым договором; в случае задолженности съемщика домоуправлению; если домоуправлением предъявлен иск в народный суд о расторжении договора аренды; и если съемщик проживает на площади, предоставленной ему в связи с трудовым договором, уволен с работы.

Забронированная за съемщиком и его семьей жилая площадь может быть заселена на срок действия брони самим съемщиком или с его письменного согласия домоуправлением.

34. За съемщиками, выехавшими с семьей временно, жилые помещения, как правило, сохранять лишь в течение 6 месяцев. Срок этот может быть продлен в каждом отдельном случае соответственно жилищным управлением отдела коммунального хозяйства местного Совета или руководителями государственного учреждения, предприятия и общественной организации.

Съемщик один или со всеми членами своей семьи и иждивенцами имеет право временно — в течение 6 месяцев — отсутствовать со своей жилой площадью независимо от причин. Площадь в течение этого времени за ним сохраняется и не требуется никакого оформления.

Надо однако полагать, что каждый съемщик все же ставит об этом в известность свое домоуправление, если это возможно.

При временном отсутствии съемщик обязан своевременно оплачивать за квартиру, отапливать помещения и обеспечить их сохранность и надлежащее санитарное состояние. Нельзя выехать из квартиры и оставить жилплощадь без надлежащего присмотра, т. е. допускать разрушение или ухудшение ее состояния.

На время своего временного отсутствия (в данном случае на срок до 6 месяцев) съемщик, проживающий в доме местного Совета, имеет право заселить площадь по своему усмотрению, а в ведомственных домах по согласованию с руководством предприятия, учреждения организации.

Когда съемщик желает отсутствовать более 6 м-цев, он должен получить письменное разрешение от жилищного органа местного Совета, или руководителя учреждения, предприятия или организации, если проживает в ведомственном доме, на сохранение жилой площади сверх 6 месяцев.

Если временно отсутствующий съемщик по истечении 6 м-цев (или продленного для него срока) не вернулся, жилая площадь

переходит в распоряжение домоуправления, которое вправе расторгнуть с ним договор и выселить временно вселенных.

35. Отменить льготы и преимущества застройщикам, как-то: право взимания квартирной платы, не ограниченной нормами; право взимания, помимо периодических платежей, также и единовременных при сдаче в наем (въездные); право сдачи жилой площади без ограничения какими-либо нормами и право выселения жильцов по истечении договора о сдаче в наем жилого помещения (ст. ст. 156 и 166 Гражданского Кодекса РСФСР и соответствующие статьи гражданских кодексов других союзных республик и постановление СНК СССР от 17 апреля 1928 г. «О мерах поощрения строительства жилищ за счет частного капитала»).

36. Разрешить в домах, принадлежащих отдельным гражданам на праве застройки и праве личной собственности, или в домах, арендованных ими у местных Советов, взимать надбавки к установленным законом ставкам квартирной платы в размере не свыше 20%.

Установленная законом квартирная плата является обязательной для всех жилых помещений, находящихся в городах и рабочих поселках, независимо от того, в чьем ведении находится жилой дом — местного Совета, ведомства или частного лица.

Поэтому, квартирная плата в частновладельческом доме или в доме, арендованном частным лицом у местного Совета, должна взиматься по установленным законом расценкам и ставкам. Частным домовладельцам и лицам, арендующим дома у местных Советов, однако, разрешено взимание с проживающих в этих домах надбавки к установленным законом ставкам квартирной платы в размере не свыше 20%.

Взимание квартирной платы с трудящихся выше установленно-го соответствующими органами власти размера карается согласно ст. 97—УК исправительно-трудовыми работами на срок до 3-х месяцев или штрафом до пятисот рублей.

#### IV.

37. Поручить Совету народных комиссаров Союза ССР и совнаркомам союзных республик привести в соответствие с настоящим постановлением действующее законодательство.

## О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ЦИК И СНК СССР ОТ 17 ОКТЯБРЯ 1937 Г. «О СОХРАНЕНИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА В ГОРОДАХ».

(Постановление Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. № 46/23/у).

На основании рассмотренных Верховным судом СССР в порядке надзора жилищных дел Пленум Верховного суда отмечает, что судебные органы допускают серьезные ошибки при применении постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» и недооценивают значение борьбы за сохранение государственного жилищного фонда от разбазаривания, за повышение ответственности жильцов за содержание в исправности жилищ и за создание устойчивых договорных отношений по найму жилых помещений.

В нарушение ст. 23 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., в силу которой свободные жилые помещения в домах государственного жилого фонда предоставляются исключительно по ордерам жилищных управлений советов депутатов трудящихся или по распоряжению администрации учреждений, предприятий и организаций, суды в ряде случаев признают право на жилые помещения за жильцами, которым жилая площадь была переуступлена съемщиками в порядке самоуплотнения, при отсутствии условий, предусмотренных в ч. 3 ст. 27 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.

Нередко суды отказывают в выселении съемщиков при доказанности по делу систематического разрушения и порчи помещения съемщиком или членами его семьи, а при выселении этих лиц не взыскивают с них убытки за повреждение и порчу помещений.

При рассмотрении исков о выселении жильцов, которые своим поведением делают невозможным совместное проживание в одной квартире, суды не всегда удовлетворяют иски о выселении злостных нарушителей правил общежития.

Вопреки прямому указанию закона, что съемщик, не внесший квартирную плату в течение трех месяцев со дня истечения срока платежа, может быть выселен из помещения без предоставления другого жилого помещения, суды отказывают в выселении неплательщиков, задерживающих платеж квартирной платы без уважительных причин, ограничиваясь взысканием накопившейся задолженности и вынесением предупреждения ответчику.

В случаях нарушений жилищных прав граждан суды не всегда оказывают потерпевшим необходимую защиту в восстановлении их нарушенных прав. Вопреки ст. 27 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., запрещающей в течение действия арендного договора одностороннее расторжение и изменение условий договора, суды удовлетворяют иски жилищных органов об изъятии у съемщиков внутрикомнатных излишков жилой площади или об изъятии излишней, не изолированной или проходной комнаты, санкционируя такими решениями неправильные действия жилищных органов.

Суды не соблюдают указаний закона (ч. 3 ст. 27 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.) о праве съемщиков на заселение по своему усмотрению образовавшихся у них излишков жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты, а в некоторых случаях суды, признавая такое право за основными съемщиками, не признают такого права за членами семьи съемщиков, когда основной съемщик по тем или иным причинам утратил право на жилую площадь.

В ряде случаев суды без достаточных оснований удовлетворяют иски лиц, владеющих домами на праве личной собственности или на праве застройки, о выселении нанимателей по мотивам окончания срока договора найма.

Некоторые суды неправильно отказывают лицам, владеющим домами на праве личной собственности или на праве застройки, в исках о выселении нанимателя в тех случаях, когда владелец дома отказывается от возобновления с нанимателем договора на новый срок не для сдачи помещения новому съемщику, а ввиду острой нужды самого владельца в жилой площади для личного проживания его и совместно с ним живущих членов семьи, а иногда, удовлетворяя такие иски, возлагают на владельца дома обязанность предоставить выселяемому другое жилое помещение.

Суды придают распространительное толкование ст. 32 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. и возлагают обязанность предоставить выселяемым другое годное для жилья помещение в случаях, не предусмотренных законом, и даже возлагают такую обязанность на истцов-граждан, которые сами проживают в помещении на положении нанимателей.

При рассмотрении жилищных дел суды часто нарушают правила подсудности жилищных дел и принимают к своему производству дела, подлежащие разрешению в административном порядке (например, о выселении съемщиков на основании п. п. «а», «б», «в», «г» и «д» ст. 31 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., о выселении членов семьи съемщика, получившего жилую площадь в домах учреждений, предприятий и организаций в связи с трудовыми отношениями и затем утратившего трудовую связь с учреждениями, предприятиями или организациями).

Суды недоценивают значение предварительной подготовки жилищных дел, не требуют своевременно от сторон необходимых справок и документов, не привлекают к участию в деле лиц, права которых затрагиваются при разрешении дела.

Взаимоотношения сторон суды не всегда выясняют с необходимой полнотой, в результате чего выносятся решения необоснованные, что, в свою очередь, вызывает отмену решений судом высшей инстанции.

Суды недоценивают значение быстрого исполнения вступившего в законную силу решения суда по жилищному делу. Предоставляемые без достаточных оснований неоднократные отсрочки выселения ответчиков, отсутствие контроля со стороны суда за действиями судебного исполнителя по приведению решения в исполнение приводят иногда к тому, что решения суда не исполняются в течение продолжительного времени.

В целях установления единообразной судебной практики по применению постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., Пленум Верховного суда СССР постановляет дать судам следующие указания:

1. С изданием постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. самостоятельное право на пользование жилым помещением имеют лица, получившие жилые помещения на основании распоряжений (ордера) жилищного управления; лица, проживающие в домах, принадлежащих им на праве личной собственности или на праве застройки; лица, проживающие в домах, предоставляемых им в пожизненное поль-

зование; члены-пайщики строительных кооперативов; арендаторы домов, принадлежащих Советам депутатов трудящихся; наниматели, арендующие жилые помещения у лиц, владеющих домами на праве личной собственности или на праве застройки; кроме того, члены семьи и иждивенцы, совместно живущие с указанными в настоящем пункте лицами.

Право на жилую площадь съемщиков, вселившихся в жилые помещения до издания постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., определяется на основании законов, действовавших в момент въезда съемщика в помещение.

2. Рабочие и служащие, получившие жилые помещения в домах учреждений, предприятий и организаций в связи с трудовыми отношениями, являются съемщиками жилых помещений лишь на время действия трудового договора, и в случае утраты трудовой связи ни они сами, ни члены их семей и иждивенцы прав на дальнейшее пользование помещением не имеют и могут быть выселены по требованию домоуправления из предоставленных им помещений, за исключением случаев, прямо указанных в законе.

3. С изданием постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. заселение жилой площади съемщиком в порядке самоуплотнения не допускается, за исключением случая, предусмотренного в ч. 3 ст. 27 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., и съемщики без согласия жилищных управлений не вправе переуступить свою жилую площадь или часть ее третьим лицам в самостоятельное пользование.

Лица, вселенные съемщиком на образовавшиеся у него излишки жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты, согласно ч. 3 ст. 27 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., становятся самостоятельными съемщиками и имеют право требовать заключения с ними самостоятельного договора, согласно ст. 24 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., и открытия на их имя отдельного лицевого счета.

Комната проходная или смежная с проходной, освободившаяся после съемщика, занимавшего ее по самостоятельному договору найма, не подлежит изъятию и должна поступить в пользование съемщика комнаты, связанной проходом с освободившейся комнатой, если только не представится возможным по требованию домоуправления превратить эти комнаты в изолированные.

4. Лица, проживающие по договорам поднайма (так называемые временные жильцы), а равно лица, проживающие на

площади съемщика в качестве опекунов и попечителей или в качестве гостей, самостоятельного права на занимаемую ими жилую площадь не имеют, и условия пользования ими жилой площадью определяются их соглашением со съемщиком.

5. Лица, проживающие на основании договора поднайма, подлежат выселению по искам о том самостоятельных пользователей жилым помещением по истечении срока договора если договор заключен на срок определенный и если к досрочному выселению нет других поводов, основанных на законе.

При наличии договора, заключенного без указания срока, выселение может быть произведено только с соблюдением требования ст. 155 ГК РСФСР и соответствующих статей ГК других союзных республик.

6. При установлении судом факта использования жилого помещения не по назначению без надлежащего разрешения жилищного управления, выданного в соответствии с законом (превращение жилого помещения в нежилое или, наоборот, заселение мест общего пользования — передние, кухни, коридоры, чуланы и т. п.), суды должны признавать недействительными такие соглашения между наймодателями и нанимателями и выселять лиц, занимающих помещение не в соответствии с его назначением.

7. Право распоряжения свободными жилыми помещениями в домах, принадлежащих Советам депутатов трудящихся, предоставлено жилищным управлениям, и суды не должны принимать к своему производству иски граждан, нуждающихся в жилой площади, о выдаче жилищными управлениями ордера на предоставление им жилого помещения.

В тех случаях, когда жилищный орган заселил по ордеру помещение, законно принадлежащее другому лицу, заинтересованное лицо вправе предъявить иск о признании ордера недействительным и о выселении лица, вселившегося по ордеру. В этих случаях суд, вынося решение о выселении ответчика, может обязать жилищное управление предоставить выселяемому другое годное для жилья помещение, не ставя при этом выселение ответчика в зависимость от предоставления выселяемому другого помещения.

8. В случае доказанной по делу продажи и покупки жилой площади, а равно в случае взимания квартирной платы свыше установленных органами власти размеров, суды обязаны возбуждать против виновных уголовное преследование по ст. ст. 97, 98 УК РСФСР и соответствующим статьям УК других союзных республик.

При вынесении обвинительного приговора в отношении лиц, привлеченных по ст. 98 УК РСФСР и соответствующим статьям УК других союзных республик, суды обязаны известить жилищное управление о состоявшемся приговоре и в случае предъявления жилищным управлением или прокурором иска о выселении лиц, осужденных за покупку жилой площади, выносить решение о выселении их совместно с членами семьи и иждивенцами из незаконно занятых помещений и о передаче помещения в распоряжение жилищных управлений.

9. В случае систематической сдачи съемщиком отдельной изолированной комнаты, хотя бы таковая и не являлась излишком жилой площади для съемщика, в спекулятивных целях (извлечение нетрудового дохода), используемая в этих целях комната может быть изъята у съемщика судом по иску прокурора или жилищного управления, но не по иску поднаемателя.

10. Сам по себе факт перехода права собственности на строение от наймодателя к другому лицу по договору купли-продажи или дарения не создает для нового собственника права на выселение нанимателей, вселившихся в дом до перехода права собственности от одного лица к другому.

Недопустимо выселение нанимателей, проживающих в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности или на праве застройки, на том основании, что срок договора найма окончился и владелец дома не желает возобновить с нанимателем договор на новый срок. Только в случаях, когда с момента заключения договора жилищные или семейные условия владельца дома изменились и когда по обстоятельствам дела суд признает, что помещение действительно необходимо для личного проживания владельца дома и совместно с ним живущих членов семьи, не имеющих жилой площади или имеющих жилую площадь, явно недостаточную по своим размерам, суд может вынести решение о выселении нанимателя и о передаче жилой площади в пользование владельца дома. Не может быть допущено выселение нанимателя, когда под видом нужды в жилой площади владелец дома требует выселения нанимателя для того, чтобы сдать помещение в наем другому лицу, или когда владелец дома злоупотребляет своим правом собственности или правом застройки и использует его в целях спекуляции жилой площадью.

Подлежат удовлетворению иски владельца дома о выселении нанимателей, вселенных владельцем на свою жилую пло-

щадь, занимаемую непосредственно самим владельцем или членами его семьи, на основе краткосрочных письменных договоров с обязательством нанимателя освободить жилую площадь по окончании срока договора.

11. При разрешении споров об изъятии у съемщиков излишней изолированной площади суды должны строго руководствоваться ст. 27 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.

Если вследствие изменения в семейном положении съемщика или вследствие утраты им или кем-либо из членов его семьи права на пользование жилым помещением в домах, принадлежащих Советам депутатов трудящихся, у съемщика или у остающихся в помещении после выбытия съемщика членов его семьи образуется излишек жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты, то изъятие такого излишка может иметь место только по иску жилищных управлений и при условии, что жилищное управление предупредило съемщика или его семью о заселении по своему усмотрению излишков в течение трех месяцев, но съемщик, несмотря на предупреждение, не использовал этого права в течение указанного срока.

12. Съемщики, временно выбывшие без брони из занимаемого ими жилого помещения, теряют право пользования им по истечении шести месяцев после их фактического выбытия из дома, хотя бы они и не были отмечены выбывшими по домовой книге в установленном порядке.

Оставшиеся на их площади жильцы, не являющиеся членами семьи или иждивенцами выбывшего, могут быть выселены по требованию домоуправления вне зависимости от срока их проживания на этой площади.

13. За съемщиками, выбывшими из жилых помещений в связи с постановлением следственных органов о заключении под стражу, жилые помещения сохраняются на все время нахождения этих съемщиков под следствием. В случае прекращения уголовного преследования в стадии предварительного следствия или вынесения оправдательного приговора изъятые у съемщика жилые помещения подлежат возврату независимо от продолжительности отсутствия съемщика. Требование о возврате жилого помещения съемщики, освобожденные из-под стражи, могут заявить в судебном порядке в течение шести месяцев со дня освобождения из-под стражи. Иски, предъявленные по истечении указанного срока, не должны удовлетворяться судами, и лица, не заявившие в этот срок требова-

ния о возврате помещения, должны считаться, согласно ст. 34 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., утратившими право на принадлежащее им ранее жилое помещение.

14. Съемщики, выбывшие из жилых помещений вследствие вступившего в законную силу обвинительного приговора, по которому съемщик осужден к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, или вследствие постановления административных органов о высылке, теряют право на жилое помещение с момента приведения приговора в исполнение или с момента приведения в исполнение постановления о высылке. Последовавшая в результате пересмотра дела в порядке надзора отмена судебного приговора или постановления о высылке и прекращение дела не могут служить основанием для возврата занимаемых ранее помещений.

15. Члены семьи съемщика, у которых в связи с арестом или высылкой основного съемщика или кого-либо из членов семьи была изъята в административном порядке жилая площадь, могут требовать возврата неправильно изъятой у них жилой площади судебным порядком в течение шести месяцев со дня изъятия площади. Иски членов семьи, предъявленные после этого срока, удовлетворению не подлежат, и лица, не заявившие в указанный срок требования в суде о возвращении жилой площади, должны считаться утратившими право на принадлежащую им ранее жилую площадь.

16. Признать неправильной практику судебных органов, отказывающих в удовлетворении иска о выселении на основании п. «а» ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. при доказанности систематического разрушения и порчи съемщиками или членами их семьи или иждивенцами жилых помещений и мест общего пользования.

Обязать суды одновременно с постановлением решения о выселении ставить и разрешить вопрос о возмещении выселяемыми убытков, привлекая к делу органы прокуратуры в тех случаях, когда требование о возмещении убытков не было заявлено домоуправлением.

17. По иску о выселении на основании п. «б» ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., выселению подлежат только лица, действиями которых создается невозможность совместного с ними проживания. Совершеннолетние члены семьи могут быть выселены совместно с ответчиком на основании п. «б» ст. 30 закона лишь в том случае,

если они своим поведением делают невозможным совместное с ними проживание.

18. При разрешении исков о выселении на основании п. «б» ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., а также при разрешении споров между совладельцами об обмене общей комнаты суд может, в целях ликвидации жилищного конфликта, обязать стороны произвести в определенный срок обмен занимаемого ими жилого помещения на другое, если заинтересованная сторона укажет суду другое годное для жилья помещение, на которое можно будет произвести обмен. Решение суда о производстве обмена не освобождает стороны от оформления обмена в соответствии с действующими правилами об обмене жилой площади. В случае неисполнения решения суда в назначенный срок, сторона, виновная в противодействии обмену, может быть выселена судом без предоставления другой жилой площади.

19. Обязать суды усилить борьбу с неплательщиками квартирной платы. При рассмотрении исков о взыскании задолженности квартирной платы суды обязаны строго руководствоваться п. «в» ст. 30 закона, удовлетворяя иски о выселении неплательщиков.

В случае спора о размере квартирной платы, суды должны определять ее — для жилых помещений, расположенных в городах и приравненных к ним поселениях, по ставкам, утвержденным Советами депутатов трудящихся, а для жилых помещений, расположенных в сельских местностях, а также в дачах, используемых в качестве постоянных жилых строений для проживания в течение круглого года, определять ее применительно к существующим ставкам квартирной платы в том крае, области или республике, где находится сдаваемое в наем помещение.

20. В случаях, предусмотренных ст. 31 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., вопрос о выселении рабочих и служащих, а равно членов их семей и иждивенцев, вследствие утраты рабочим или служащим трудовой связи с предприятием, учреждением и организацией, должен разрешаться в административном порядке, и суды не должны принимать таких дел к своему рассмотрению, безотносительно ко времени возникновения права на выселение.

21. Указать судам, что не подлежат выселению в административном порядке рабочие и служащие, получившие в связи с работой жилое помещение в домах управлений трестов, контор трестов, научно-исследовательских институтов и пре-

кратившие с этими учреждениями трудовую связь по причинам, не зависящим от них (ст. 31 п. «б» постановления от 17 октября 1937 г.).

Не могут быть выселены в административном порядке лица, перешедшие на другую работу в связи с избранием их на выборные должности или в связи с переводом по решению директивных органов, на все время выполнения такой работы, а также лица, уволенные в связи с увечьем или по инвалидности.

Не подлежат выселению в административном порядке семьи лиц, прекративших трудовую связь с предприятием, учреждением или организацией в связи со смертью основного съемщика, а также семьи лиц, призванных на действительную службу в Красную Армию, в Военно-Морской Флот.

Все эти лица могут быть выселены по требованию администрации учреждений или предприятий по суду, с предоставлением им другого годного для жилья помещения в порядке ст. 32 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.

22. Отказ органов прокуратуры в санкции на выселение в административном порядке не лишает заинтересованные учреждения, предприятия и организации права обратиться с иском в суд о выселении лиц, проживающих в домах ведомств, с предоставлением выселяемому другого помещения в порядке ст. 32 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.

23. Съемщики, а равно и проживающие с ними члены семьи, получившие жилое помещение в домах учреждений, предприятий и организаций не в связи с трудовыми отношениями, а в порядке обмена на принадлежавшую им площадь, или вселившиеся в помещение до перехода дома в ведение учреждения, предприятия и организации, могут быть выселены из занимаемых ими помещений по мотивам отсутствия у них трудовой связи с учреждением, предприятием и организацией только в судебном порядке, в соответствии со ст. 32 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., с предоставлением жилой площади, удовлетворяющей санитарным требованиям и равной по площади той, которую они занимают на момент предъявления к ним требования о выселении. Если жилое помещение было получено съемщиком в порядке обмена, то при выселении его на основании ст. 32 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. выселяемому предоставляется другая жилая площадь, удовлетворяющая санитарным требованиям, и в размере не менее

той, которую он сдал при обмене учреждению, предприятию или организации.

24. Съемщики, проживающие в домах учреждений, предприятий и организаций в связи с трудовыми отношениями, в случае прекращения трудовой связи по основаниям, которые не дают права на административное выселение, могут быть выселены по суду с предоставлением им годной для жилья площади в доме капитального типа и в размере фактически ими занимаемой, но не свыше санитарной нормы, установленной для данной местности.

25. В случае прекращения трудового договора рабочие и служащие, занимающие специальные жилые помещения, а также члены их семей и иждивенцы подлежат выселению из занимаемых помещений без предоставления другого годного для жилья помещения (ст. 171-а ГК РСФСР и ГК Азербайджанской ССР).

Под специальными жилыми помещениями понимаются как помещения, специально предоставленные для проживания рабочих и служащих, обязанных по роду своей работы проживать по месту работы (коменданты, дворники, швейцары, домашние работницы и т. п.), так и иные помещения, расположенные в служебных зданиях, т. е. зданиях, предназначенных для размещения самого учреждения, предприятия или организации, и предоставленные работнику в связи с трудовыми отношениями (квартира для директора, квартиры при учебных заведениях, музеях, больницах и т. п.).

26. Указать судам на необходимость усилить предварительную подготовку жилищных дел, всемерно используя предоставленные судье по ст. 80 ГПК РСФСР и соответствующим статьям ГПК других союзных республик права по истребованию доказательств и выяснению взаимоотношений сторон.

27. Если судебное решение может затронуть интересы жилищных управлений, суд обязан привлекать их к делу, руководствуясь ст. 172 ГПК РСФСР и соответствующими статьями ГПК других союзных республик.

28. От выступающих в суде управляющих домами по поручению и в интересах жилищных управлений, а также управляющих домами, принадлежащими государственным учреждениям, предприятиям или общественным организациям, или других представителей сторон суды обязаны требовать представления удостоверений или полномочий в соответствии со ст. ст. 17—19 ГПК РСФСР и соответствующими статьями ГПК других союзных республик.

29. Обратить внимание судов на необходимость точного выполнения требований закона (ст. ст. 109—112 ГПК РСФСР и соответствующих статей ГПК других союзных республик) о составлении протокола судебного заседания. При занесении в протокол объяснений сторон по жилищным делам обязательно отмечать в протоколе род занятий сторон и их семейное и имущественное положение, а по делам о выселении нанимателей из домов, принадлежащих истцам на праве личной собственности или на праве застройки, указывать в протоколе размер домовладения и жилой площади, занимаемой сторонами. Протокол судебного заседания должен быть написан ясно, четко, грамотно. Никаких сокращений, помарок и перечеркиваний в протоколе не должно быть допущено.

30. В тех союзных республиках, по законодательству которых выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение, производится в судебном порядке, суды должны обеспечить рассмотрение дела в трехдневный срок и допускать по таким делам немедленное исполнение решения.

31. При постановлении решения о выселении суды обязаны в резолютивной части решения точно указывать по имени, отчеству и фамилии всех совершеннолетних лиц, подлежащих выселению.

32. При выселении с предоставлением другого годного для жилья помещения на основании ст. 32 закона суды обязаны в резолютивной части решения указать помещение, с обозначением улицы, номера дома и квартиры, которое предоставляется выселяемому.

33. Ввиду того, что значительное число жилищных дел возбуждается в судах из-за отсутствия определенности во взаимоотношениях наймодателей и нанимателей, не оформивших письменным договором порядок и условия пользования жилым помещением, Пленум обязывает суды разъяснять сторонам значение письменного договора в деле создания устойчивых жилищных отношений, а в случае требования о том заинтересованной стороны выносить решение, обязывающее стороны заключить письменный договор на срок не свыше пяти лет, с точным указанием прав и обязанностей сторон и последствий их нарушения.

## **О ЖИЛИЩНЫХ ЛЬГОТАХ СЕМЬЯМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ И ПАРТИЗАН, ПОГИБШИХ ИЛИ БЕЗ ВЕСТИ ПРОПАВШИХ НА ФРОНТАХ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ.**

(Постановление Совета Министров Эстонской ССР № 805 от 25 августа 1948 г. — Вед. ЭССР 1948 г. № 24, ст. 171).

В соответствии с Постановлением Совета Министров Союза ССР от 15 августа 1948 г. за № 3128 Совет Министров Эстонской ССР постановляет:

1. Установить, что семьи военнослужащих и партизан, погибших или без вести пропавших на фронтах Отечественной войны, могут быть выселены с занимаемой ими жилой площади в ведомственных домах, на которую они поселились до 1 января 1948 года, только по суду, с предоставлением им другого, годного для жилья помещения, за исключением случаев, предусмотренных ст. 30 Постановления ЦИК и Совнаркома Союза ССР от 17 октября 1937 года «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах».

2. Обязать исполкомы местных Советов депутатов трудящихся закреплять за семьями военнослужащих и партизан, погибших или без вести пропавших на фронтах Отечественной войны, а также за инвалидами Отечественной войны, вселившимися до 1 января 1948 года в качестве временных жильцов на площадь основных съемщиков в домах местных Советов, жилую площадь, освобождающуюся в случае выбытия основного съемщика или образования у него излишней изолированной комнаты.

## О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ ДОМАМИ И ВЕДЕНИЯ ДОМОВОГО ХОЗЯЙСТВА.

(Постановление Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258).

Совет Министров Эстонской ССР постановляет:

1. Утвердить представленные Министерством коммунально го хозяйства Эстонской ССР:

- а) положение о домоуправлении местного Совета, согласно приложению № 1;
- б) положение о комиссии содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства, согласно приложению № 2;
- в) инструкцию по организации и работе товарищеских судов при домоуправлениях, согласно приложению № 3;
- г) типовой договор найма жилого помещения в доме местного Совета, согласно приложению № 4.

2. Обязать исполкомы местных Советов депутатов трудящихся в срок до 1 апреля 1948 года провести в домоуправлениях выборы общественных комиссий содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйств, с привлечением для работы в комиссиях наиболее активной части населения, проживающего в домах. Привлечь к работе в комиссиях депутатов местных Советов.

Состав комиссий и их председателей утвердить на заседаниях исполкомов.

3. Поручить исполкомам местных Советов депутатов трудящихся, совместно с народными судами, в срок до 1 апреля 1948 года провести выборы товарищеских судов во всех домохозяйствах местных Советов.

4. Установить, что руководство общественными комиссиями содействия восстановлению и эксплуатации домоуправлений

и контроль за их работой осуществляется исполкомами местных Советов депутатов трудящихся. Руководство и контроль за работой товарищеских судов осуществляется народными судами.

5. Контроль и ответственность за исполнение настоящего Постановления возложить на Министерство коммунального хозяйства Эстонской ССР.

6. Считать утратившим силу с 1 марта 1948 года постановление СНК ЭССР от 15 января 1941 года № 86 «Об утверждении положения об управлении домами и ведении домового хозяйства» (Ведомости ЭССР 1941 г. № 13, ст. 143).

## ПОЛОЖЕНИЕ О ДОМОУПРАВЛЕНИИ МЕСТНОГО СОВЕТА.

(Приложение № 1 к Постановлению Совета Министров Эстонской  
ССР от 23 марта 1948 г. № 258).

### I. Общие положения.

1. Домоуправление местного Совета является государственной хозрасчетной организацией.

2. Основной задачей домоуправления является всемерное сохранение находящегося в его управлении государственного жилищного фонда путем правильного ведения домового хозяйства, осуществления плано-предупредительного и капитального ремонта зданий и жилых помещений, содержания домовладений в надлежащем санитарном состоянии, установления бережного отношения квартиросъемщиков к домохозяйству, как к всенародному достоянию, а также улучшения жилищно-бытовых условий жильцов дома.

3. Домоуправление организуется:

- а) для каждого дома с жилой площадью свыше 3.000 кв. м или с населением свыше 500 человек;
- б) для небольшой группы в 3—5 домов, территориально смежных, с жилой площадью от 2.000 до 3.000 кв. метров;
- в) для группы мелких домов (переулок, часть улицы) количеством от 10 до 15, с общей жилой площадью от 1500 до 2500 кв. м.

**Примечание 1.** В отдельных случаях по разрешению Министерства коммунального хозяйства может быть допущена организация домохозяйств с общей жилой площадью и свыше 3.000 кв. м.

**Примечание 2.** При определении предельных размеров домоуправлений учитывается жилая и нежилая площадь,

причем 2 кв. м нежилой площади приравнивается к 1 кв. м жилой площади.

4. Уставный фонд, т. е. стоимость основных и оборотных средств домоуправления, определяется жилищным управлением (отделом коммунального хозяйства) на основе инвентаризационной оценки строений и установленных нормативов по оборотным средствам для домового хозяйства.

5. Домоуправление имеет самостоятельный расчетный счет и отдельный счет по капитальному ремонту в местном отделении банка, имеет печать с обозначением своего наименования.

6. Во главе каждого домоуправления стоит управляющий домом, являющийся единоличным руководителем всего хозяйства домоуправления и распорядителем счетов домоуправления в банке.

7. Управляющий домом во время военного времени является одновременно начальником объекта МПВО по данному домоуправлению, и его распоряжения по мероприятиям противовоздушной, противохимической и противопожарной охраны по дому обязательны для всех проживающих.

8. Управляющий домом назначается приказом начальника жилищного управления (в уездах — заведующим отделом коммунального хозяйства) и утверждается решением исполнительного комитета городского (поселкового), в городах с районным делением — районного Совета депутатов трудящихся.

Перемещение или смещение (увольнение) управляющего домом производится в том же порядке.

9. Управляющий домом подчиняется непосредственно начальнику жилищного управления (в уездах — заведующему отделом коммунального хозяйства), распоряжения которого подлежат беспрекословному выполнению.

Распоряжения органов милиции, пожарной охраны, госсанинспекции в отношении работников домоуправления могут даваться исключительно через управляющего домом.

10. При назначении управляющего домом жилищное управление выдает ему служебное удостоверение с фотографической карточкой, являющееся одновременно документом на право управления домом (группой домов), со всеми вытекающими из настоящего Положения правами и обязанностями. В удостоверении перечисляются адреса всех домов, входящих в состав домоуправления.

11. Дома передаются управляющему домом при его вступлении в должность по приемосдаточному акту, с подробным

указанием в нем технического состояния зданий, сооружений, двора, служб, домового оборудования и инвентаря и хозяйственно-финансового положения домоуправления.

Этот акт составляется по типовому образцу, утвержденному Министром коммунального хозяйства ЭССР.

Приемо-сдаточный акт управляющим, принявшим домоуправление, представляется начальнику жилищного управления (заведующему отделом коммунального хозяйства) и утверждается последним в пятидневный срок.

12. Для работы домоуправления по месту его пребывания отводится специальное конторское помещение, отвечающее необходимым требованиям.

13. Управление и эксплуатация домового хозяйства осуществляется управляющим домом в тесном контакте с общественностью дома путем:

- а) созыва общих собраний жильцов и обсуждения на них всех важнейших хозяйственных, финансовых, культурно-бытовых мероприятий, проводимых по домоуправлению;
- б) организация при домоуправлении комиссии содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства и товарищеского суда.

14. В домоуправлении, имеющем в своем составе группу мелких домов (1—2 квартиры), управляющий домом назначает уполномоченного по каждому дому в отдельности, который наблюдает за сохранностью и исправным содержанием дома, принимает через управляющего домохозяйством меры по проведению необходимого ремонта и устранению недостатков в домовом хозяйстве, составляет акты на нарушителей общественного порядка и интересов домового хозяйства, для привлечения их к административной, уголовной и гражданской ответственности.

15. Распоряжения уполномоченного по дому, касающиеся соблюдения обслуживающим персоналом дома правил об уборке и содержании территории домовладения, а также указания по содержанию съемщиками (арендаторами) занимаемых ими помещений должны выполняться, как распоряжения управляющего домом.

16. В каждом домоуправлении должна вестись книга жалоб и предложений, с обязательной отметкой управляющего домом о принятых им мерах по каждой жалобе и предложению.

17. Управляющему домом предоставляется в районе данного домоуправления бесплатно квартира, жилая площадь которой не может превышать 18—25 м<sup>2</sup> на семью, а также

коммунальные услуги (отопление, освещение, вода) в нормальных размерах за счет домоуправления.

Члены семьи управляющего домом, имеющие самостоятельный заработок, оплачивают занимаемую ими жилую площадь и коммунальные услуги на общих основаниях.

При отсутствии в районе обслуживаемого домоуправления помещения для управляющего домом, отдел коммунального хозяйства уплачивает ему стоимость жилой площади и коммунальных услуг по месту жительства в размере, соответствующем указанной выше норме.

## II. Обязанности управляющего домом.

18. Управляющий домом обязан:

- а) содержать в исправности все строения и в чистоте дворы, тротуары и прилегающие части улиц, в соответствии с санитарными правилами благоустройства;
- б) распределять работу в домоуправлении и расставлять рабочую силу для ее выполнения, исходя из полной нагрузки рабочего времени каждого служащего и рабочего домоуправления и требовать от них соблюдения трудовой дисциплины;
- в) обеспечивать исправное состояние имеющегося домового оборудования (ванн, душевых, прачечных, горячего водоснабжения, газа и др.);
- г) своевременно проводить планово-предупредительный (текущий) ремонт, не допуская разрушения зданий и оборудования, осуществлять капитальный ремонт зданий и требовать от съемщиков производства за их счет текущего ремонта всех внутриквартирных помещений, за исключением ремонта внутриквартирного домового оборудования (центрального отопления, водопровода, канализации, электроосветительной сети, газа);
- д) обеспечивать своевременную заготовку и завоз топлива в дома с центральным отоплением, заготовку материалов и инвентаря для домового хозяйства;
- е) обеспечить правильную организацию противопожарной, противовоздушной и противохимической защиты домов и их населения;
- ж) в течение 24 часов сообщать жилищному управлению или отделу коммунального хозяйства обо всех освобождающихся жилых и нежилых помещениях, подлежащих сдаче в аренду; заселять эти помещения только по

- установленным ордерам, заключая договоры со съемщиками (арендаторами) по типовому договору;
- з) страховать здания и имущество домоуправления, вносить налог со строений и земельную ренту;
  - и) вести в установленные часы прием населения по всем обращениям в домоуправление, выдавать справки о проживании в доме, о размере занимаемой площади, о наличии иждивенцев и т. д.;
  - к) разрабатывать и представлять в установленные сроки на утверждение жилищного управления или отдела коммунального хозяйства оперативно-хозяйственные планы, описи планово-предупредительного и капитального ремонта зданий и домового оборудования и отчеты по их выполнению;
  - л) проводить предупредительные мероприятия, сохраняющие отдельные части здания (очистка крыш от снега, отопление водопроводных, газовых, канализационных труб, своевременная просушка чердаков и подвалов и т. д.);
  - м) не допускать никаких переделок и перепланировок помещений без письменного разрешения жилищного управления, а в уездах — отделов коммунального хозяйства;
  - н) руководить всеми ремонтами, производимыми в домохозяйстве, как хозяйственным, так и подрядным способом;
  - о) своевременно готовить техническую документацию и заключать договоры на производство ремонта домов;
  - п) организовывать отопление домов с центральным отоплением в соответствии с указаниями Министра коммунального хозяйства ЭССР;
  - р) обеспечивать пожарную безопасность строений (пожарные посты, инвентарь, дежурство, плакаты и т. д.);
  - с) производить систематический контроль за содержанием в исправном состоянии квартир и помещений ответственными съемщиками, за выполнением съемщиками условий договора и соблюдением правил внутреннего распорядка, утвержденных Министерством коммунального хозяйства ЭССР;
  - т) составлять в установленные сроки хозфинплан домохозяйства и строго его выполнять;
  - у) обеспечивать своевременный взнос съемщиками квартирной и арендной платы;
  - ф) вызывать скорую помощь при внезапных заболеваниях жильцов и несчастных случаях;

- х) вести домовую книгу по прописке и выписке жильцов;
- ч) присутствовать при всех действиях, производимых судебными органами (обыск, арест и т. д.);
- щ) выполнять обязанности, возлагаемые на управляющего домом законами и постановлениями.

### III. Права управляющего домом.

#### 19. Управляющий домом имеет право:

- а) распоряжаться денежными средствами домохозяйства в пределах сумм, предусмотренных планом и сметами, утвержденными жилищным управлением или отделом коммунального хозяйства, а также материальными ценностями (материалы, топливо, спецодежда, инвентарь);
- б) заключать всякого рода договоры, относящиеся к домохозяйству;
- в) принимать на работу и увольнять в установленном порядке рабочих и служащих домоуправления;
- г) возбуждать судебные и арбитражные иски на выселение жильцов и арендаторов с занимаемой площади в случаях систематического разрушения площади, неуплаты квартирной и арендной платы в установленные сроки и за систематическое нарушение правил внутреннего распорядка;
- д) назначать в квартирах, имеющих несколько съемщиков, ответственного по квартире;
- е) налагать в установленном законом порядке дисциплинарные взыскания на рабочих и служащих домоуправления;
- ж) представлять к поощрению лучших работников домоуправления;
- з) производить осмотр квартир и нежилых помещений и требовать от квартиросъемщиков и арендаторов устранения допущенных ими нарушений по пользованию помещениями и домовым оборудованием;
- и) передавать в товарищеский суд съемщиков, нарушающих правила пользования жильем;
- к) взыскивать с жильцов и арендаторов расходы, понесенные домоуправлением при исправлении повреждений, допущенных по вине жильцов и арендаторов: расходы в сумме до 100 руб. взыскиваются в бесспорном порядке путем включения этой суммы в счета по квартирной и

арендной плате, а свыше 100 рублей — в судебном и арбитражном порядке;

- л) привлекать жильцов, нарушающих установленные санитарные и противопожарные правила, а также правила внутреннего распорядка к административной ответственности, направляя протоколы о нарушениях, составленные уполномоченными по домам, общественными комиссиями домоуправления или лично управляющим домом: в районную государственную санитарную инспекцию при нарушении санитарных правил и в административную комиссию при местном Совете в случаях нарушения противопожарных правил, правил внутреннего распорядка в квартирах;
- м) организовывать подсобные хозяйства и предприятия для удовлетворения бытовых нужд рабочих и служащих домоуправления, а также жильцов дома (огородничество, животноводство, парикмахерские, прачечные, пошивочные и починочные мастерские и т. д.);
- н) при увольнении или переходе на другую работу сдать по акту домохозяйство при участии представителя жилищного управления или отдела коммунального хозяйства (строения, документы, материалы, печать, ценные бумаги и т. д.).

#### IV. Совместная работа управляющего домом с общественностью.

20. В целях проведения мероприятий по привлечению советской общественности к участию в управлении домовым хозяйством и к контролю за деятельностью домоуправлений, управляющий домом созывает общие собрания жильцов дома для обсуждения всех важнейших хозяйственных, общественных и культурно-бытовых мероприятий.

21. Обязательному обсуждению общих собраний жильцов дома подлежат следующие вопросы:

- а) производство капитального ремонта дома, со всеми хозяйственно-техническими и организационными мероприятиями, намеченными управляющим домом;
- б) заготовка и завоз топлива, а также смета расходов по центральному отоплению до утверждения ее жилищным управлением;
- в) мероприятия по благоустройству и санитарному содержанию домовладения;
- г) общественная оценка активистов домового общественности и лучших работников домоуправления;

EXHIBIT. 001. 1

- д) общественное порицание нарушителям внутреннего распорядка в квартирах и неплательщикам квартирной платы;
- е) мероприятия по подготовке населения к противовоздушной и противохимической защите в условиях войны в районах угрожаемого положения и организации групп самозащиты;
- ж) хозяйственно-финансовый план домоуправления на данный год до утверждения его жилищным управлением или отделом коммунального хозяйства;
- з) годовой отчет управляющего домом по хозяйственной, финансовой и общественной деятельности домоуправления, а также отчет о результатах хозяйственной деятельности домоуправления по отдельным кварталам.

22. Общее собрание жильцов домоуправления в помощь управляющему домом избирает из среды жильцов комиссию содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства и товарищеский суд.

23. О времени и месте предстоящего собрания, равно как и о вопросах, подлежащих обсуждению, управляющий домом извещает жильцов путем вывешивания на особо установленных местах объявления не позднее, как за пять дней до собрания.

В случае, если управляющий домом своевременно не созывает общего собрания жильцов или вовсе отказывается от созыва такового, общее собрание назначается по распоряжению начальника жилищного управления или заведующего отделом коммунального хозяйства, в трехдневный срок после поступления заявления от жильцов дома.

24. На общих собраниях участвуют все жильцы, достигшие 16-летнего возраста, за исключением лиц, осужденных судом с лишением избирательных прав.

25. Общее собрание считается действительным при наличии 50% квартиросъемщиков или представляющих их членов семьи, фактически проживающих в данном доме в момент созыва собрания, т. е. не считая съемщиков, находящихся в длительном отсутствии по тем или иным причинам.

26. Общее собрание жильцов дома избирает для ведения собрания председателя и секретаря из числа присутствующих на собрании жильцов.

27. По всем обсужденным вопросам общее собрание выносит свое постановление.

28. Постановление общего собрания подписывается пред-

седателем и секретарем, избранными данным собранием, и управляющим домом.

29. На общем собрании каждый правомочный участник имеет право заявить свое возражение и требовать занесения его в протокол, если он находит постановление собрания противоречащим закону, положению о домоуправлении или интересам домового хозяйства.

30. Постановление, принятое законно состоявшимся общим собранием простым большинством голосов, обязательно как для всех присутствующих, так и отсутствующих на данном собрании, фактически проживающим в этом доме жильцов.

Постановления общих собраний жильцов проводятся в жизнь управляющим домом и комиссией содействия.

31. В случае несогласия управляющего домом с постановлением общего собрания протокол с постановлением общего собрания в трехдневный срок управляющим домом, либо председателем или секретарем собрания передается на рассмотрение начальнику жилищного управления (а в уездах — заведующему отделом коммунального хозяйства).

Решение по поступившему постановлению общего собрания жильцов дома выносится начальником жилищного управления или заведующим отделом коммунального хозяйства в 3-дневный срок и возвращается для исполнения управляющему домом.

32. Протоколы с постановлениями общих собраний заносятся в отдельную книгу, которая хранится в домоуправлении наряду с ценными документами.

## V. Ответственность управляющего домом.

33. Управляющий домом несет, в соответствии с действующим законодательством, дисциплинарную, уголовную и материальную ответственность:

- а) за целостность и сохранность строений, сооружений, оборудования, инвентаря и других материалов домоуправления;
- б) за содержание в порядке дома и его санитарно-технических устройств и мест общего пользования в квартирах (отопление, освещение, кухня, лестницы, уборные, газ, ванны, лифты и пр.);
- в) за соблюдение плановой, финансовой и трудовой дисциплины;
- г) за соблюдение внутреннего распорядка в домах;

- д) за своевременную и правильную прописку и выписку жильцов;
- е) за правильное заселение освобождаемой жилой площади;
- ж) за сбор квартирной, арендной платы, платы за коммунальные услуги и эксплуатационных расходов;
- з) за своевременное и качественное проведение капитальных и текущих ремонтов жилого фонда;
- и) за пожарную безопасность строений.

## VI. Дворник.

34. Дворники являются основными штатными работниками домоуправлений, отвечающими за санитарно-хозяйственное состояние обслуживаемого участка (двора, улицы, тротуара), за сохранность имущества и оборудования дома и за обеспечение общественного порядка и тишины на территории домоладений.

35. Дворниками могут быть лица обоего пола, достигшие 18-летнего возраста, не лишенные избирательных прав по суду и не имеющие физических недостатков, препятствующих выполнению обязанностей дворника.

36. Дворники непосредственно подчинены управляющему домом. Прием дворников на работу производится управляющим домом, с предварительным согласованием кандидатуры с начальником местного отделения милиции по местонахождению домоуправления. Увольнение дворников производится управляющим домом, с последующим уведомлением начальника отделения милиции.

37. При выполнении служебных обязанностей дворник обязан носить установленного образца одежду, если она введена в данном городе, и иметь нагрудный знак.

38. Расчет, определяющий количественный состав дворников отдельных домоуправлений по категориям улиц, случаи, когда допускается объединение домоуправлений для найма общего дворника, нормы выработки (уборки) дворников устанавливаются местными Советами по согласованию с Министерством коммунального хозяйства ЭССР.

39. Заработную плату дворники получают от домоуправления по установленным ставкам.

40. Общая месячная норма рабочего времени дворника определяется в 208 часов (при 8-часовом рабочем дне).

Рабочий день дворника может быть разбит на несколько частей любой длительности с тем, чтобы число перерывов не

превышало двух в день и чтобы общая длительность рабочего времени в течение месяца не превышала 208 часов.

41. Дворники содержатся исключительно за счет основных доходов домовладений.

Специальные сборы среди населения домов или надбавки к квартирной плате на содержание дворников запрещаются.

42. В случаях, когда площадь уборки по данному домоуправлению ниже установленной Министерством коммунального хозяйства ЭССР нормы, управляющий домом вправе возложить на дворника, в пределах месячной нормы его рабочего времени, и иные обязанности, связанные с хозяйственным и санитарным обслуживанием дома, не требующие специальной квалификации (в частности в домах, где не имеется штатных уборщиц, уборка помещений домовой конторы и т. п.).

43. Необходимые дворнику для работы инвентарь и оборудование (метлы, лопаты, скребки, совки, ведра, тачки, лейки и т. д.), индивидуальные средства противохимической защиты, а также полагающиеся ему по существующим постановлениям или коллективному договору спецодежда или форменная одежда предоставляются домоуправлением бесплатно.

44. Дворник несет ответственность перед управляющим домом за исполнение служебных обязанностей как в части санитарно-хозяйственного обслуживания домоуправления, так и в части административного обслуживания.

45. За особо хорошую работу по содержанию в чистоте улиц, домов и мест общего пользования, за особо бережное отношение к домовому хозяйству, оборудованию и инвентарю, за особо добросовестное выполнение обязанностей и за выдающиеся случаи помощи по административному обслуживанию домовладения, дворник может быть премирован органом милиции и домоуправлением.

46. На время работы дворнику предоставляется в данном домоуправлении бесплатно служебное помещение не менее одной жилищно-санитарной нормы, а также коммунальные услуги (освещение, отопление, водоснабжение) в нормальных размерах за счет домоуправления.

Члены семьи дворника, имеющие самостоятельный заработок, оплачивают занимаемую ими жилую площадь и коммунальные услуги на общих основаниях.

При отсутствии в обслуживаемом доме помещения для дворника домоуправление уплачивает ему стоимость жилплощади и коммунальных услуг по месту жительства в размере, соответствующем указанной выше норме.

При увольнении со службы или при переходе на другую работу дворник обязан освободить помещение в порядке и в срок, установленные законом.

47. Дворник обязан в свободное от службы время проходить учебу по плану и программе санитарно-технического минимума, утверждаемым Министерством коммунального хозяйства ЭССР.

48. На дворников распространяются действующее законодательство по труду и все последующие узаконения и постановления, которые изданы и могут быть изданы в его дополнение или развитие.

## VII. Обязанности дворника.

49. Дворник обязан хорошо знать:

а) все действующие инструкции Министерства коммунального хозяйства ЭССР и обязательные постановления местного Совета депутатов трудящихся по вопросам санитарии, благоустройства, внешнего содержания зданий и охраны общественного порядка в домовладениях и на прилегающих участках;

б) адреса и номера телефонов: отделения милиции, местного участкового уполномоченного милиции, скорой помощи, пожарной части, ближайших учреждений по оказанию медицинской помощи, аптеки, детской комнаты и т. п., а также местонахождение ближайшего поста милиции.

50. Дворник обязан оказывать содействие всем должностным лицам, которые явятся в дом для исполнения своих служебных обязанностей и предъявят надлежащие удостоверения личности; сопровождать при отсутствии управляющего домом или по его поручению представителей милиции, санитарно-технического надзора и других должностных лиц при обходе ими домовладений, а также давать необходимые устные справки гражданам.

51. Дворник обязан точно знать памятку о мероприятиях по противовоздушной и химической обороне и неуклонно выполнять особые обязанности, возлагаемые на него в случае воздушной тревоги.

52. По санитарно-хозяйственному обслуживанию домовладения дворник обязан:

а) своевременно, в предусмотренные постановлениями городского Совета и распоряжениями милиции часы, производить утреннюю и вечернюю уборку улиц, тротуа-

ров, участков и площадей — прилегающих к обслуживаемому домовладению, дворов и цоколей зданий, а в остальное время дня наблюдать за санитарным состоянием обслуживаемой территории, немедленно удаляя мусор и т. п.;

- б) в зимнее время своевременно очищать тротуары от снега и льда и посыпать их песком, не допуская образования ухабов и всякого рода повреждений на мостовых и тротуарах, прилегающих к домовладениям; очищать зимой от снега дорожки, ведущие к жилым домам и подсобным помещениям (сараям, погребам и т. п.); прорывать и прочищать канавки и лотки для стока воды, где это требуется;
- в) систематически очищать пожарные колодцы от льда, снега для свободного доступа к ним во всякое время;
- г) поливать в установленное время мостовые и тротуары, прилегающие к обслуживаемым домовладениям, а также в случае необходимости и дворы;
- д) во время утренней уборки промывать уличные урны и периодически, по мере надобности, производить очистку их в течение дня от мусора;
- е) не допускать, чтобы разливали помои и выбрасывали сухие отбросы в неуказанных местах;
- ж) наблюдать за своевременной очисткой дворовых сорных ящичков, приемников для помоев, общественных уборных, принимать меры к санитарному обеззараживанию их и содержанию в чистоте пола и стен уборных, площади вокруг сорных ящичков, мусорных ям и т. п.; следить за поддержанием чистоты и порядка лестничных клеток, а также мест общего пользования вне квартир;
- з) следить за исправностью и сохранностью всего наружного домового оборудования и имущества, в частности за исправностью ворот, заборов, лестниц, карнизов, водосточных труб, урн, вывесок, оконных рам, дверей и оконных приборов, лестничных клеток и пр., принимая тотчас меры к устранению обнаруженных недочетов, с доведением о них до сведения управляющего домом и указанием виновных лиц;
- и) не допускать на лестницах и во дворах, а также (при обнаружении) в жилых помещениях каких-либо работ, разрушающих имущество домовладения и загрязняющих его;
- к) следить за состоянием цоколей зданий, домовых фона-

рей и указателей, очищая и промывая их от грязи и пыли;

- л) вывешивать по указаниям управляющего домом в дни революционных праздников и в другие памятные дни флаги на фасаде дома, а равно снимать и хранить их;
- м) своевременно зажигать и тушить номерные домовые фонари у ворот, подъездов, на дворе, лестницах и в дворовых общих уборных;
- н) следить, чтобы звонковая сигнализация к дворнику находилась постоянно в исправности; немедленно являться на вызов по звонку к воротам;
- о) не допускать расклейки афиш и плакатов и т. п. в обслуживаемом домовладении в местах, не предназначенных для этой цели;
- п) не допускать вывешивания жильцами белья на наружном фасаде здания, в частности на балконах, окнах, а также вытряхивания вещей на балконах и сбрасывания с них сора;
- р) следить за сохранностью зеленых насаждений и их ограждений и иметь надлежащий уход за ними;
- с) загоразивать, во избежание несчастных случаев, тротуары и другие участки домовладения во время сбрасывания снега с крыш и производства других работ, связанных с опасностью для прохожих;
- т) наблюдать за сохранностью погребов, сараев, складов, а в отсутствии жильцов — и их квартир.

53. По административному обслуживанию домоуправления и помощи органами милиции дворник обязан:

- а) своевременно являться по вызовам в соответствующее управление или отделение милиции, к начальнику управления или отделения, участковому уполномоченному милиции и на инструктивные совещания;

**П р и м е ч а н и е:** Дежурство дворников в отделении милиции и использование труда дворников для хозяйственных нужд отделений не разрешается;

- б) участвовать в проводимых милицией обходах территории домовладения;
- в) прекращать всякого рода нарушения общественного порядка, тишины и безопасности в пределах обслуживаемых домовладений, сообщая управляющему домом о каждом случае такого нарушения, при невозможности прекратить беспорядок собственными силами немедленно сообщать постовому милиционеру, участковому

- уполномоченному милиции или в местное отделение милиции;
- г) принимать лично или по указанию милиции меры к предупреждению преступлений и нарушений порядка, сообщая немедленно в отделение милиции о всяком готовящемся или совершенном преступлении, охранять следы преступления в том виде, как они обнаружены, и до прибытия представителей милиции не допускать никого к месту совершения преступления;
  - д) оказывать помощь лицам, находящимся в беспомощном состоянии, пострадавшим от несчастных случаев, старикам и больным, детям и т. п., вызывая в необходимых случаях скорую помощь;
  - е) дежурить на территории обслуживаемого домовладения в помощь постовому милиционеру по очереди, в соответствии с планом, разрабатываемым отделением милиции, в пределах 8-часового рабочего дня;
  - ж) заменять постового милиционера при отлучке его с поста по болезни или служебным надобностям до прибытия другого милиционера, но не более чем на 2 часа;
  - з) сопровождать по поручению постового милиционера задержанных им лиц до отделения милиции;
  - и) участвовать в нарядах по обеспечению порядка в дни общегородских демонстраций, при организации встреч, общегородских гуляний и т. п.;
  - к) не допускать остановки возле домовладений гужевого и автомобильного транспорта там, где это запрещено;
  - л) не допускать торговли на улицах и тротуарах без надлежащего на то разрешения;
  - м) не допускать проживания и ночлега в подъездах, чердаках и других нежилых помещениях обслуживаемого домоуправления;
  - н) наблюдать за выездом и въездом жильцов, доводя об этом до сведения управляющего домом, следить за тем, чтобы никто в доме не проживал без паспорта и без прописки; о всяком случае нарушений немедленно сообщить управляющему домом или в отделение милиции;
  - о) строго следить за тем, чтобы чердаки, сараи и прочие нежилые помещения в доме были постоянно закрыты, а двери наружных входов в домах и калитки ворот запирались в 22 часа после предварительного осмотра двора и лестничных клеток; следить, чтобы ворота при нали-

- чи калиток в течение дня были заперты и открывались лишь для пропуска транспорта;
- п) оповещать население о всех случаях стихийных бедствий, грозящих домовладению или отдельным квартирам (пожаре, наводнении и т. п.) и участвовать во всех мероприятиях по их ликвидации; в случае пожара вызывать немедленно пожарную команду, сообщая одновременно управляющему домом и в отделение милиции;
  - р) извещать управляющего домом об известных ему случаях заразных заболеваний в обслуживаемом домовладении;
  - с) не допускать детских игр в местах с усиленным движением, а также лично доставлять заблудившихся детей в специально установленные для этого пункты или в милицию;
  - т) не допускать на территории домовладения хулиганства, безнадзорности, нищенства, торговли и прочих правонарушений, о лицах, замеченных в этом, немедленно сообщать в милицию;
  - у) сообщать в милицию о родителях или опекунах, заставляющих малолетних заниматься нищенством, спекуляцией, а также о родителях, которые своим поведением разлагающе действуют на своих детей (систематическое пьянство, избивание детей и пр.).

### VIII. Служебные права дворников.

54. Дворники имеют право:

- а) требовать на территории домовладения от проживающих в нем лиц и других граждан выполнения ими обязательных постановлений местных Советов о чистоте и порядке, а также немедленного устранения обнаруженных нарушений санитарного состояния домовладения, благоустройства домов, дворов и тротуаров;
- б) беспрепятственно пользоваться по служебным делам телефонной связью, имеющейся в домоуправлении или в учреждениях и торговых предприятиях, помещающихся в доме;
- в) задерживать и препровождать к постовому милиционеру лиц, совершивших преступления.

## ПОЛОЖЕНИЕ

### О КОМИССИИ СОДЕЙСТВИЯ ВОССТАНОВЛЕНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМОХОЗЯЙСТВА.

(Приложение № 2 к Постановлению Совета Министров Эстонской ССР от 23 марта 1948 г. № 258).

#### 1. Общее положение.

1. Комиссия содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства организуется в каждом домохозяйстве в составе 5—9 членов комиссии, в зависимости от размера домохозяйства.

2. Комиссия содействия избирается на общем собрании жильцов и утверждается исполнительным комитетом местного Совета депутатов трудящихся.

Комиссия содействия избирается сроком на один год и по истечении этого срока подлежит переизбранию.

В случае бездеятельности или неправильных действий комиссии исполнительным комитетом местного Совета депутатов трудящихся ставится перед общим собранием жильцов вопрос о досрочном переизбрании комиссии или ее отдельных членов.

3. Комиссия содействия избирает из своего состава председателя и секретаря, распределяет обязанности между отдельными членами комиссии (по культурно-просветительной, санитарной, хозяйственной, финансовой деятельности) и составляет план работы на каждый месяц.

4. Общее руководство комиссией содействия осуществляется исполнительным комитетом местного Совета депутатов трудящихся.

5. Комиссия содействия для проведения своей работы привлекает актив домохозяйства.

## II. Задачи комиссии содействия.

6. Основными задачами комиссии содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства является: организация и широкое развитие инициативы и самодеятельности жильцов в деле сохранения жилого фонда и правильной его эксплуатации, поддержание чистоты и порядка в домах, дворах и местах общего пользования, организация товарищеской взаимопомощи жильцам, нуждающимся в поддержке и в проведении культурно-бытового обслуживания населения домохозяйства.

7. Для выполнения этих задач комиссия содействия:

- а) привлекает широкие круги населения домов к участию в восстановлении собственными силами жилищ и приведении домохозяйства в благоустроенное состояние;
- б) организует жильцов на выполнение решений исполнительных комитетов местных Советов депутатов трудящихся;
- в) принимает участие в социалистическом соревновании домоуправлений на лучшее хозяйственное содержание домов;
- г) участвует в работе управляющего домами по составлению хозяйственно-финансового плана домоуправления путем полного выявления квартирной и арендной платы, целевых сборов и других доходов домохозяйства и включения в план всех необходимых мероприятий, обеспечивающих образцовое содержание домов;
- д) осуществляет общественный контроль за содержанием домов в порядке (за исправностью крыш, стен, фундаментов, полов и потолков, лестниц, печей, окон и дверей, сети центрального отопления, водопровода, канализации, газопровода, электропроводов и других частей зданий и домового оборудования);
- е) участвует в работе управляющего домами по составлению планов капитального и текущего ремонтов домов, содействует выполнению планов ремонта в установленные сроки, и проводит мероприятия, обеспечивающие своевременное устранение всех неисправностей здания и домового оборудования. Участвует в комиссии местного Совета по приемке выполненных ремонтных работ по домоуправлению;
- ж) проверяет правильность исчисления и выполнения доходов и расходов по коммунальному обслуживанию квартиросъемщиков (центральное отопление, водопровод и

канализация, освещение, очистка выгребных ям, вывоз мусора, газ);

з) содействует управляющему домом в своевременном сборе квартирной и арендной платы, а также платежей за коммунальные услуги;

и) участвует в проводимых жилищным управлением ревизиях домоуправлений;

к) организует систематический надзор за соблюдением жильцами дома и управляющим домом санитарных правил, в частности за уборкой и проветриванием всех жилых помещений и мест общего пользования в квартирах и в домах, исправном содержании водопроводных и канализационных установок и центрального отопления, снабжения мест общего пользования урнами, плевательницами, ящиками для мусора, уничтожением паразитов и грызунов, очисткой двора от мусора и снега, охраной зеленых насаждений и т. д.;

л) осуществляет общественный контроль за соблюдением жильцами бережного отношения к жилому фонду, за содержанием жильцами в чистоте своей жилплощади и мест общего пользования и организует санитарную пропаганду;

м) оказывает содействие жильцам дома в своевременном получении неотложной и скорой медицинской помощи (вывешивание объявлений о месте и времени приема врачами, сведений об адресах, телефонах и т. д.);

н) наблюдает за тем, чтобы домоуправление сообщало органам здравоохранения о случаях острозаразных заболеваний, за своевременной дезинфекцией в необходимых случаях помещений и вещей;

о) оказывает помощь управляющему домами в организации красного уголка, спортплощадки, библиотеки-передвижки и налаживании их работы;

п) организует стенгазету для освещения и деловой критики деятельности домоуправления и мобилизует население домов на повышение своего культурного уровня, сохранение жилого фонда, благоустройства и т. д.;

р) организует кружки самообразования, художественной самодеятельности и другие (драматический, хоровой, музыкальный, шахматный, радиолубительский, кройки и шитья, физкультурный и т. д.).

8. О дежурных часах председателя и членов комиссии вывешивается объявление для сведения жильцов домохозяйства.

Заявления и жалобы жильцов комиссия обязана разрешать и уведомлять о результатах в пятидневный срок со дня подачи.

### III. Права комиссии содействия.

9. Комиссии содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства предоставляются следующие права:

- а) вносить в исполком местного Совета депутатов трудящихся предложения о занесении жильцов, наиболее отличившихся в деле восстановления домохозяйства, на доску почета, о награждении грамотами, ценными подарками и т. д.;
- б) обсуждать отчеты управляющих домами о состоянии домового хозяйства и о ходе работ по восстановлению и благоустройству дома и отдельных помещений;
- в) ставить перед управляющим домом вопросы об устранении обнаруженных комиссией по дому недостатков и устанавливать совместно с управляющим домом сроки для их устранения;

В случае невыполнения управляющим домом предложений комиссии содействия, последняя сообщает об этом исполкому местного Совета депутатов трудящихся или его соответствующим органам (жилуправлению, госсанинспекции, коммунальному отделу и т. д.);

- г) получать от управляющего домом все материалы, необходимые для выполнения возложенных на комиссию задач;
- д) предъявлять требования к жильцам дома об устранении нарушений правил пользования жилищами и сообщать о нарушителях товарищескому суду, а в наиболее злостных случаях составлять совместно с управляющим домом акты и направлять их в комиссии по наложению административного взыскания при исполнительном комитете местного Совета, в органы пожарного надзора и госсанинспекцию для привлечения виновных к ответственности.

### IV. Отчетность комиссии содействия.

10. Комиссия содействия отчитывается в своей работе не реже одного раза в квартал на общем собрании жильцов.

Исполкомы местных Советов депутатов трудящихся заслушивают на заседаниях исполкомов отчеты председателей ко-

миссий содействия о проделанной ими работе по восстановлению и благоустройству домохозяйства.

## ИНСТРУКЦИЯ

### ПО ОРГАНИЗАЦИИ И РАБОТЕ ТОВАРИЩЕСКИХ СУДОВ ПРИ ДОМОУПРАВЛЕНИЯХ.

(Приложение № 3 к Постановлению Совета Министров Эстонской ССР от 23 марта 1948 г. № 258).

В целях борьбы с нехозяйственным, антиобщественным отношением к пользованию государственными, кооперативными и общественными домами и наибольшего привлечения общественной самодеятельности широких трудящихся масс к борьбе с пережитками старого быта (оскорбления, самоуправство и т. д.) и для рассмотрения мелких жилищных конфликтов и споров, вытекающих из пережитков старого быта, между жильцами, проживающими в домах местных Советов и частновладельческих домах, организуются товарищеские суды.

1. Товарищеские суды организуются при домоуправлениях с количеством взрослого населения не менее 100 человек, для рассмотрения дел, перечисленных в ст. 3 настоящей инструкции.

Список жилищных объединений, в которых организуются товарищеские суды, составляется народными судами и представляется на утверждение соответствующих горсоветов.

Споры и конфликты между гражданами, проживающими в домах с количеством населения меньше 100 человек, а также частновладельческих домах, рассматриваются близлежащими товарищескими судами.

2. Товарищеские суды избираются на общих собраниях всех жильцов дома или жилищного объединения жильцами, пользующимися избирательными правами, сроком на один год, в количестве одного председателя, заместителя и не менее 10 членов суда на каждые 100 человек взрослого населения, но общее количество членов товарищеского суда не должно быть более 25 человек.

Состав товарищеских судов в крупных жилищных объединениях избирается отдельно по отдельным домам, пропорционально количеству жильцов дома, а в тех домовладениях, где существует институт уполномоченных, товарищеские суды могут избираться на собраниях уполномоченных.

Досрочное переизбрание товарищеского суда в целом, как и отдельных членов, может быть произведено по требованию общественных организаций домов и жилищных объединений или не менее половины всех жильцов, пользующихся избирательными правами.

Председатель, его заместитель и члены товарищеского суда за работу в товарищеском суде никакой оплаты не получают, а выполняют ее в порядке общественной нагрузки.

3. Товарищеские суды в соответствии с возложенными на них задачами рассматривают дела:

- а) о нехозяйственном отношении к жилищу, а также к своей площади (порча отопления, засорение ванны, отливов, сушка белья в квартире и пр.);
- б) о проходе через проходную комнату, занятую под жилье;
- в) о порядке использования полезной нежилой площади в квартире (кухни, коридоры, ванны и т. п.);
- г) о порядке пользования домовыми службами (сараями, погребями, чердаками и т. п.), а также пользования двором и садом;
- д) о внутреннем распорядке в квартирах (порядок уборки, закрытия и открытия наружных входов, часы ночного покоя и т. п.);
- е) о содержании животных в местах общего пользования;
- ж) о переселении лиц, проживающих в местах общего пользования, на площадь лиц, их вселивших;
- з) о порядке пользования жилой площадью лицами, проживающими в одной комнате;
- и) о разверстке оплаты коммунальных услуг и платы за освещение;
- к) о порядке топки печей в квартирах и раскладке расходов по этой топке;
- л) о разверстке между жильцами квартиры стоимости лежащего на обязанности жильцов ремонта помещений общего пользования;
- м) об оскорблениях, нанесенных словесно, письменно или действием, о распространении ложных позорящих сведений и о нанесении побоев без телесных повреждений;
- н) о самоуправстве, если самоуправство совершено в первый раз и сумма убытков, причиненных им, не превышает 50 рублей;
- о) имущественные иски на сумму не свыше 50 рублей между гражданами, проживающими в этих жилищных объ-

единениях (за исключением исков о квартирной плате, алиментах и трудовых дел).

4. Товарищеские суды рассматривают указанные в ст. 3 настоящей инструкции дела, когда сторонами являются граждане, проживающие в этих домах или жилищных объединениях.

Когда сторонами являются граждане, проживающие в различных жилищных объединениях, но одного района или города с рассмотрением дела в товарищеском суде того жилищного объединения, где проживает ответчик или лицо, совершившее проступок.

5. Не подлежат рассмотрению товарищеского суда дела:

а) когда конфликты или споры возникают между жильцами и домоуправлением;

б) когда в действиях лиц содержатся признаки какого-либо преступления или когда по совершенным проступкам требуются меры взыскания выше, чем они предоставлены компетенции товарищеских судов.

6. Дела в товарищеских судах могут возбуждаться как по устному, так и по письменному заявлению заинтересованных лиц или общественных организаций.

7. Судопроизводство в товарищеских судах освобождается от всяких денежных сборов.

8. Дела в товарищеском суде рассматриваются на открытом заседании в составе председателя или его заместителя и двух членов товарищеского суда в порядке очередности. Дни и часы заседаний устанавливаются товарищеским судом с таким расчетом, чтобы не отрывать лиц для участия в суде в качестве сторон и свидетелей в рабочее время.

Дела в товарищеском суде должны рассматриваться не позднее пяти дней со дня поступления заявления.

Канцелярско-техническое обслуживание товарищеского суда, как-то: бумага, помещение, посылка извещений сторонам и т. п. осуществляется аппаратом домоуправления, при котором организован товарищеский суд.

9. Составу товарищеского суда в целом или отдельным его членам сторонами может быть заявлен отвод против участия в рассмотрении дела. Отвод может быть заявлен в том случае, если кто-либо из членов товарищеского суда находится в особо близких отношениях с кем-либо из сторон или же заинтересован в исходе дела.

Вопрос об основательности мотивов отвода членов суда решается остальными членами этого товарищеского суда, про-

тив которых отвод не заявлен. Если причины отвода признаны уважительными, товарищеский суд, не откладывая дела, вызывает на заседание другого члена товарищеского суда в порядке очередности.

10. Товарищеский суд обязан вызвать к рассмотрению дела жалобщика, ответчика или совершившего проступок и свидетелей (если вызов последних необходим для данного дела), заслушать объяснения их, в случае необходимости допросить свидетелей по делу, произвести осмотр на месте и принять все меры к наиболее полному и всестороннему выявлению дела.

Если участвующие в деле лица, получив извещение, в суд не явились, дело может быть отложено, с новым вызовом неявившихся лиц, либо рассмотрено судом в их отсутствии или прекращено, если эти лица не явились в товарищеский суд по неуважительным причинам.

11. Постановления товарищеских судов принимаются по большинству голосов, излагаются в краткой письменной форме и объявляются публично участникам дела.

12. В отношении лиц, совершивших проступки, товарищеские суды могут применять следующие меры воздействия:

- а) предупреждение;
- б) общественное порицание, с опубликованием или без опубликования в стенгазете жилищного объединения или общей печати;
- в) штраф не свыше 10 рублей в пользу общественных организаций дома (культуркомиссии и т. п.);
- г) возложение обязанности возместить причиненный имущественный вред в размере не более 50 рублей.

13. Постановления товарищеских судов являются окончательными, обжалованию не подлежат и немедленно приводятся в исполнение. Народному суду в порядке надзора предоставляется право отмены неправильно вынесенных постановлений товарищеских судов. Народный судья, обнаруживший в постановлении товарищеского суда своего участка существенное нарушение закона или, что дело, рассмотренное товарищеским судом, не подсудно ему, а также, что дело рассмотрено при неправильном составе суда, приостанавливает приведение решения в исполнение и принимает дело к своему производству.

14. В случае невыполнения постановления товарищеского суда в добровольном порядке это постановление приводится в исполнение судебным исполнителем.

Для приведения в исполнение постановления товарищеского суда, которым на сторону возложена обязанность произвести какое-либо действие (возместить ущерб, переселиться в другую комнату и т. д.), товарищеский суд выдает копию своего постановления с надписью на ней, что оно подлежит исполнению; такая копия постановления товарищеского суда имеет силу и значение исполнительного листа, выдаваемого народным судом и изложенное в ней решение приводится в исполнение судебным исполнителем по правилам действующего Гражданского процессуального кодекса.

15. Решения товарищеских судов, которыми на сторону возложена обязанность не чинить препятствий (допускать проход через свою комнату, снять комнатные перегородки и т. п.), и решения, которые не могут быть приведены в исполнение принудительными мерами (содержать лестницу или коридор в чистоте, не заливать водой помещения, тушить свет и т. п.) приводятся в исполнение самими сторонами, неся ответственность в административном порядке, согласно обязательным решениям, издаваемым соответствующими Советами или исполнительными комитетами.

16. Непосредственное руководство товарищескими судами осуществляется народными судами.

## ТИПОВОЙ ДОГОВОР

### НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМЕ МЕСТНОГО СОВЕТА.

(Приложение № 4 к Постановлению Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258).

Гор. .... 194 г. Нижеподписавшиеся:  
управляющий домом № ..... по .....  
ул./пер., принадлежащим ....., действующий на  
основании Положения о домоуправлении местного Совета и  
должностного удостоверения № ..... от .....  
194 г. гр-н ..... с одной  
стороны и гр-н .....  
в дальнейшем именуемый «Съемщик», с другой стороны, за-  
ключили между собой следующий договор:

1. Управляющий домом сдает в наем съемщику на срок до  
(5 лет) от ..... 194 г. до ..... 194 г.  
жилое помещение на ..... комнат, жилой площади в .....  
квадратных метров в квартире № ..... вышеупомянутого  
дома, точно обозначенное в прилагаемом к настоящему до-  
говору приемном акте, для проживания в этом помещении  
съемщика, членов его семьи, домашней работницы и тех лиц,  
которые будут вселены съемщиком в соответствии с действу-  
ющими правилами и настоящим договором.

2. Съемщик обязуется:

- а) пользоваться помещением исключительно по его прямо-  
му назначению;
- б) пользоваться подсобными помещениями и местами об-  
щего пользования исключительно по их прямому назна-  
чению на равных правах с остальными проживающими  
в квартире съемщиками;

- в) содержать в полной исправности и чистоте жилое помещение и оборудование, указанное в приемочном акте, бережно относиться к местам общего пользования в квартире и их оборудованию и ко всему имуществу домовладения;
- г) не производить в жилом помещении и в местах общего пользования никаких переоборудований без письменного на то разрешения жилищного управления или отдела коммунального хозяйства и не допускать работ, опасных или действующих разрушающе на помещение или здание (стирка белья в неуказанных на то управляющим домом местах, колка дров в помещении или на лестнице и т. п.);
- д) вносить на текущий счет домоуправления ..... (указать номер и местонахождение счета) квартирную плату за пользование жилым помещением в размере и сроки, установленные действующим законом, а также оплачивать в том же порядке коммунальные услуги и центральное отопление;
- е) немедленно сообщать ответственному по квартире или управляющему домом о всех случаях порчи помещения, хищения или порчи оборудования;
- ж) возмещать домоуправлению все убытки от повреждений квартиры и дома и их оборудования, происшедших по вине съемщика или лиц, совместно с ним проживающих;
- з) точно выполнять правила пользования и содержания жилого помещения;
- и) производить в течение действия настоящего договора за свой счет и в установленный домоуправлением срок или по мере необходимости по своему усмотрению текущий ремонт занимаемых жилых помещений и мест общего пользования (побелка потолков, побелка, окраска или оклейка обоями стен, окраска вторых рам и изнутри первых рам, вставка стекол, окраска полов и дверей в квартире).

Примечание 1. В случае необходимости производства ремонта при заключении настоящего договора должна быть составлена опись его, с указанием срока выполнения; опись за подписями обеих сторон прилагается к договору.

Примечание 2. Расходы по текущему ремонту мест общего пользования распределяются между всеми

съемщиками квартиры, по количеству жильцов, включая малолетних и временных жильцов.

к) беспрепятственно допускать при условии предупреждения за три дня, ремонтных рабочих, присылаемых управляющим домом для производства ремонтных работ, а в случаях аварий — вне зависимости от предупреждения;

л) при освобождении помещения сдать его управляющему домом по акту в полной исправности и в соответствии с приемочным актом.

3. Съемщик и совместно с ним проживающие члены семьи с самостоятельным заработком несут солидарную ответственность за просрочку внесения квартирной платы, производству ремонта занимаемых жилых помещений, а также по возмещению расходов домоуправления по исправлению повреждений, причиненных ими.

4. В случае образования во время действия настоящего договора излишков жилой площади против установленных норм в виде отдельной изолированной комнаты, съемщик имеет право в течение трех месяцев по получении письменного предупреждения от жилищного управления или отдела коммунального хозяйства заселить эту комнату по своему усмотрению, а в случае незаселения ее в указанный срок, обязан сдать ее жилищному управлению или отделу коммунального хозяйства свободной от вещей и в исправном виде.

О заселении по своему усмотрению или сдаче комнаты жилищному управлению (отделу коммунального хозяйства) должна быть сделана соответствующая надпись на настоящем договоре.

5. Обмен жилого помещения или части его может быть произведен съемщиком только с письменного согласия жилищного управления или отдела коммунального хозяйства в соответствии с действующими постановлениями и инструкциями по обмену жилых помещений.

При обмене должна быть сделана надпись на настоящем договоре о принятии на себя лицом, въезжающим в данное помещение, всех прав и обязанностей по договору. Эта передаточная надпись должна быть скреплена подписями нового съемщика, прежнего съемщика и управляющего домом.

6. Управляющий домом обязуется:

а) производить в течение действия настоящего договора в установленный жилищным управлением или отделом коммунального хозяйства срок или по мере необходимости

сти потребный капитальный ремонт в сданном в наем помещении как в жилых комнатах, так и в местах общего пользования, согласно прилагаемой к настоящему договору описи;

- б) производить внутриквартирный текущий ремонт в жилых помещениях и местах общего пользования, как-то: замена, вследствие нормального износа, дверей, окон, исправление полов со сменой досок (паркета) или их переборкой и текущий ремонт внутриквартирного домашнего оборудования (печей, очагов, центрального отопления, водопровода, канализации, основной электропроводки до осветительных точек, газового и ванного оборудования);
- в) исправлять повреждения оборудования как в жилом помещении, так и в местах общего пользования не позднее трех дней по получении заявления съемщика, а в случаях аварий — немедленно;
- г) своевременно производить подготовку дома к зиме, как мест общего пользования в квартире, так и общедомового оборудования (исправление и утепление входных дверей, исправление печей, центрального отопления и т. п.).

7. Непринятие управляющим домом в установленный срок мер по устранению аварий в домовом оборудовании или повреждений зданий, влекущих порчу жилого помещения и мест общего пользования, дает право съемщику одному или совместно с проживающими в квартире (доме) съемщиками произвести необходимое исправление со взысканием с домоуправления всех понесенных ими расходов по сметной стоимости.

8. Съемщик вправе сдавать в поднаем жилое помещение временным жильцам при условии, если при их вселении норма площади окажется не ниже 6 кв. метров на человека.

9. В случае переезда съемщика с семьей на постоянное жительство в другое помещение или другой город, действие настоящего договора прекращается.

Временные жильцы, вселенные выехавшим съемщиком, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

10. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях:

- а) если съемщик или члены его семьи систематически разрушают или портят жилое помещение и места общего пользования;

- б) если съемщик или члены его семьи своим поведением делают невозможным для других жильцов совместное проживание в той же квартире или комнате;
- в) если съемщик не внес квартирной платы в течение 3 месяцев со дня истечения срока платежа;
- г) если съемщик, временно уехавший с семьей в другую местность, не возвратится по истечении срока брони, а при отсутствии брони — по истечении шести месяцев после отъезда.

11. Съемщик, выполняющий все обязательства по договору и добросовестно относящийся к содержанию предоставленного ему по договору помещения, имеет преимущественное право возобновления договора на занимаемое им помещение на новый срок.

За неисправное содержание жилого помещения и систематическое невыполнение обязательств по внутриквартирному ремонту, съемщику может быть отказано домоуправлением в возобновлении договора по истечении срока его действия, с одновременным выселением в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

12. В случае досрочного расторжения договора съемщик совместно с проживающими с ним лицами обязан освободить занимаемое им жилое помещение и сдать его в исправном виде.

Домоуправление вправе взыскивать со съемщика стоимость невыполненного по настоящему договору внутриквартирного ремонта, а также стоимость работ по исправлению повреждений, причиненных съемщиком и совместно проживающими с ним лицами.

13. Вопросы, не предусмотренные настоящим договором, решаются в соответствии с действующим законодательством и изданными в его развитие постановлениями, положениями, правилами и инструкциями по жилищному хозяйству.

14. Все судебные споры по настоящему договору подлежат рассмотрению по месту нахождения домоуправления.

15. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в домоуправлении, а другой выдается съемщику.

Приложение: 1) приемочный акт, 2) опись ремонта помещения.

Подписи: .....

(Управляющий домом)

.....  
(Съемщик)

А К Т  
СДАЧИ-ПРИЕМКИ КВАРТИРЫ.

Гор. .... « .... » ..... 194 г.

Настоящий акт составлен управляющим домом № ..... по ул./пр. ....

..... (фамилия, имя и отчество), с одной стороны и съемщиком квартиры № ..... означенного дома № .....

(фамилия, имя и отчество), с другой стороны, в том, что управляющий домом ..... сдал, а съемщик .....

принял квартиру № ..... с общей площадью ..... кв. мтр. (в том числе жилой кв. м), состоящую из ..... комнат, размером каждая ..... кв. мтр. и подсобных помещений: кухня ..... кв. мтр., передняя ..... кв. м. уборная ..... кв. м, ванная ..... кв. м, в следующем состоянии ее внутреннего оборудования и инвентаря:

1) Стены, полы и потолки (штукатурка, побелка, окраска, оклейка, вентиляционные сетки и пр.) .....

2) Двери и окна (окраска, приборы, замки) .....

3) Электропроводка (состояние проводов, наличие счетчиков и прочей осветительной арматуры) .....

4) Голландские, шведские и другие печи или отопительные батареи (степень исправности, окраска, побелка) .....

5) Оборудование кухни (печи, плиты, умывальник, раковины, полки) .....

6) Ванная комната (ванна, колонка и пр.) .....

7) Прочее оборудование мест общего пользования .....

Настоящий акт является приложением к договору и составлен в двух экземплярах, из которых один хранится у управляющего домом, а другой — у съемщика квартиры.

Сдал: управляющий домом .....

Принял: съемщик .....

(подписи)

А К Т

СДАЧИ-ПРИЕМКИ ЖИЛОЙ КОМНАТЫ.

Гор. .... «...» ..... 194 г.  
 Настоящий акт составлен управляющим домом № ..... по  
 ул./пер. ....  
 (фамилия, имя и отчество), с одной  
 стороны и съемщиком комнаты № ..... в квартире № .....  
 означенного дома .....  
 (фамилия, имя и отчество), с другой стороны, в том, что  
 управляющий домом ..... сдал, а  
 съемщик принял жилые (ую) комнаты (у) №№ ..... размером  
 ..... кв. мтр. жилой площади в следующем состоянии ее  
 внутреннего оборудования и инвентаря:

- 1) Стены, полы и потолки (штукатурка, побелка, окраска, оклейка, вентиляционные сетки и пр.) .....
- 2) Двери и окна (окраска, приборы, замки) .....
- 3) Электропроводка (состояние проводов, наличие счетчика и прочей осветительной арматуры) .....
- 4) Голландские, шведские и другие печи или отопительные батареи (степень исправности, окраска, побелка) .....
- 5) .....

Настоящий акт является приложением к договору и составлен в двух экземплярах, из которых один хранится у управляющего домом, а другой — у съемщика комнаты.

Сдал: управляющий домом .....

Принял: съемщик .....

(подписи)

## О П И С Ъ

предметов и оборудования мест общего пользования в квартире № ..... дома ..... по ..... ул./пер. ....

1. В кухне (перечислить оборудование и его состояние).
2. В помещениях при кухне (то же).
3. В коридоре (то же).
4. В ванной комнате (то же).
5. В прочих местах общего пользования (то же).

Настоящая опись составлена по состоянию на « ..... »  
..... (месяц) 194 г.

Управляющий домом .....

В соответствии с Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 года основанием для заключения договора найма жилой площади в домах местных Советов является законно выданный ордер жилищного органа на право пользования жилым помещением.

Договор заключается с нанимателем, которому выдан ордер, или с любым совершеннолетним членом его семьи, по их соглашению.

Независимо от того, с кем из членов семьи нанимателя домоуправлением заключен договор, все члены его семьи и иждивенцы пользуются одинаковыми правами на данное жилое помещение.

После заключения договора найма домоуправление открывает лицевой счет нанимателя.

Открытие или изменение лицевого счета домоуправлением может иметь место только при наличии ордера жилищного органа.

Возникающие между членами семьи и иждивенцами нанимателя споры о праве на площадь, об открытии самостоятельных лицевых счетов и т. д. разрешаются народным судом.

При заключении договора домоуправление передает, а наниматель обязан принять жилые помещения и места общего пользования в квартире с инвентарем и оборудованием по соответствующим приемо-сдаточным актам и описям.

Статьями 174—179 Гражданского кодекса предусмотрены порядок возврата нанимателем имущества и ответственность за ухудшение или порчу нанятого имущества.

Договор найма жилых помещений не заключается:

а) с жильцами, проживающими в нежилых помещениях, т. е. в конторских, торгово-промышленных, складских и др. помещениях дома;

б) с жильцами, проживающими в местах общего пользования квартир — коридорах, кухнях, в помещении ванны, кладовых и т. д.;

в) с поднанимателями и временными жильцами;

г) с лицами, на которых открыты лицевые счета, но против которых возбуждены иски в судебных органах об их выселении;

д) с работниками, которым жилая площадь предоставлена по трудовому договору (управляющий домом, дворник, кочегар и т. д.).

Статьей 168 Гражданского Кодекса наниматель вправе отдавать в поднаем часть нанятого им имущества.

Как видно из § 8 типового договора найма жилого помещения в доме местного Совета, утвержденного<sup>1</sup> Постановлением Совета Министров ЭССР от 23. III. 48 г. № 258, наниматель вправе сдавать в поднаем жилплощадь временным жильцам при условии, если при их вселении норма площади окажется не менее 6 кв. м на человека.

Поднанимателем считается лицо, которому наниматель, законно пользующийся жилплощадью, от своего имени сдал часть арендуемого им жилого помещения в наем.

Договор поднайма заключается между нанимателем и поднанимателем устный или письменный (лучше конечно письменный) на определенный или неопределенный срок.

Квартирная плата с поднанимателя взимается самим нанимателем по установленным законодательством ставкам квартирной платы за ту площадь, которая поднанимателю фактически предоставлена.

Поднаниматели могут быть выселены в случае расторжения договора по основаниям, указанным в статье 30 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17. X. 37 г. или при прекращении договора за истечением срока его действия с применением ст. 155 Гражданского кодекса.

Временным жильцом является лицо, прописанное (вселенное) нанимателем жилой площади временно на свою общую жилплощадь, без выделения в поднаем определенной части жилой площади. Сюда относятся приехавшие в гости, на временное пребывание, учиться, на лечение и т. д., родственники или знакомые.

О прописке временных жильцов наниматели жилой площади подают в домоуправление соответствующее письменное заявление. Желательно, чтобы временные жильцы выдали нанимателю подписку о том, что они вселяются временно на жилплощадь нанимателя.

Временный жилец, независимо от срока своего проживания, не приобретает никакого права на жилплощадь и подлежит выселению в случаях выезда нанимателя жилой площади и истечения срока, на который был вселен.

Квартирную плату временные жильцы платят нанимателю по действующему законодательству о квартплате за фактически занимаемую площадь.

Непосредственно в домоуправление вносят квартплату по своей ставке те временные жильцы, которые вселились на площадь нанимателя жилой площади на время его временного отсутствия (командировка за границу, временный выезд до 6 месяцев и т. д.), когда за площадь не платит основной съемщик.

В случае неосвобождения временным жильцом жилой площади по требованию нанимателя или в случае выезда последнего, временный жилец подлежит выселению.

<sup>1</sup> см. стр. 70.

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

(Утверждены Народным Комиссаром Коммунального хозяйства ЭССР  
3 ноября 1945 г.).

### 1. Пользование жилищем.

1. Жилые и подсобные помещения в квартире должны использоваться съемщиками и совместно с ними проживающими лицами соответственно их прямому назначению и содержаться согласно настоящим правилам.

2. Все жильцы квартиры имеют равное право пользования удобствами квартиры: кухней, ванными комнатами, кладовыми и т. п.

3. Съемщики жилых помещений и все проживающие в квартире лица обязаны бережно и заботливо относиться как к непосредственно используемой ими жилой площади, ее оборудованию и принадлежностям, так и к дворовым участкам, зеленым насаждениям и всякому другому имуществу квартиры и домовладения в целом.

4. Съемщикам жилых помещений категорически запрещается:

- а) производить в квартире какие бы то ни было перестройки, в частности, снятие или установку перегородок, заделку или пробивку оконных и дверных проемов, переоборудование кухни и других мест общего пользования в жилые помещения, устройство в жилых помещениях плит и т. п.

**Примечание:** Перестройки в квартире, не нарушающие строительных и противопожарных правил и не ухудшающие жилищно-бытовых условий жильцов, могут производиться лишь с письменного разрешения жилищуправления или за неимением последнего, коммунального отдела.

- б) пилить и колоть дрова в квартире и на лестничных площадках;
- в) самовольно регулировать нагрев радиаторов центрального отопления, переносить и переделывать проводку телефонной связи и электрического освещения, а также газовое оборудование.

## II. Содержание квартиры.

### 5. Жильцы обязаны:

- а) содержать в чистоте и порядке и производить за свой счет уборку жилых помещений и мест общего пользования квартиры;
- б) в доме без центрального отопления производить в зимний период регулярную топку печей, поддерживая нормальную температуру в жилых помещениях; своевременно вставлять и заклеивать вторые рамы, в случае потения или образования наледи вытирать окна и подоконники, не допуская стекания воды на пол.

Примечание: 1) В случае, если две смежные комнаты, занятые чужими между собой съемщиками, отапливаются одной печью, то порядок отопления устанавливается по соглашению, с учетом объема отапливаемого помещения и размера площади отапливаемой печи.

2) В отоплении мест общего пользования обязаны принимать участие все без исключения съемщики.

- в) ежедневно убирать и проветривать помещение;
- г) не реже одного раза в неделю мыть полы в жилых комнатах и местах общего пользования, а паркетные полы натирать не реже одного раза в месяц; при мытье полов следить, чтобы вода не проникала через вентиляционные решетки в полу;
- д) содержать ванну, а также пол и стены ванной и уборной в чистоте и сухими; периодически протирать унитазы и писсуар 2% раствором соляной кислоты или керосином;
- е) ежедневно очищать плевательницы и дезинфицировать их содой или горячей водой;
- ж) иметь у входных дверей квартиры половики для вытирания обуви;
- з) мусор, помои и кухонные отбросы собирать в плотно прикрываемую крышкой посуду и выносить из квартиры в указанное домоуправлением место;
- и) истреблять насекомых, грызунов и др. паразитов и в

случае массового появления их сообщать домоуправлению и органам санитарного надзора;

- к) ежедневно не позже 10 ч. утра отодвигать с оконных проемов светозащатняющие бумагу и портьеры;
- л) соблюдать в квартире полную тишину после 23 ч. до 6 ч. утра, а также обязательно удовлетворять требования отдельных жильцов об уменьшении слышимости радиопередачи с 6 ч. до 23 ч., а в случае ухода из квартиры, обязательно выключить радиоустановку;
- м) не реже одного раза в месяц очищать потолки и стены от пыли и паутины, вытирать окна, двери и т. д.;
- н) в случае возникновения пожара немедленно сообщить о нем в пожарную часть с указанием точного адреса и принять одновременно необходимые меры к тушению пожара;
- о) немедленно сообщать домоуправлению или в ближайшую амбулаторию о всех случаях заболевания заразными болезнями.

6. Жильцам запрещается:

- а) с 23 ч. до 6 ч. игра на музыкальных инструментах, пение, танцы, пользование радиоприемником, шум и т. п.;

Примечание: Устраивание сходов после 23 ч. допускается, лишь с согласия тех жильцов дома, покой которых это может потревожить.

- б) загромождать кухни, передние, коридоры, ванные, уборные, балконы и двери мебелью, топливом, предметами домашнего обихода и пр.

Примечание: Установка вышеуказанной утвари в местах общего пользования разрешается только с согласия всех жильцов квартиры, при условии свободного прохода не меньше 1-го м.

- в) вывешивать из окон или на балконах, выходящих на улицу или жел. дорогу, одежду, белье, половики, ковры и т. п.;
- г) устанавливать временные печи без разрешения органов пожарного надзора и управляющего домом, а также пользоваться неисправными печами;
- д) разжигать примусы или керосинки в жилых комнатах, также в местах общего пользования, кроме кухни;

Примечание: Самовары можно ставить только в тех помещениях, в которых имеются самоварные вытяжки;

- е) готовить пищу (варить, жарить, печь) в жилых комнатах и в местах общего пользования, кроме кухни;
- ж) подвешивать электропроводку на гвозди и клеивать ее обоями, употреблять самодельные предохранительные пробки, обертывать электролампы бумагой или материей; оттягивать провода веревками, проволокой и др.; вешать одежду и пр. на выключателях и штепселях; пользоваться без огнестойких подставок электроутюгами, плитками и прочими электронагревательными приборами и оставлять их после пользования невыключенными;
- з) хранить в квартире или надворных постройках (за исключением специально для этого оборудованных) самовозгорающие, взрывчатые вещества, а также легковоспламеняющиеся жидкости сверх количества, необходимого в домашнем обиходе (керосина 8 л., бензина 1 литр на семью), держать в квартире дров более 1/7 м<sup>3</sup> на каждую печь или плиту;
- и) пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосин, бензин, денатурат и т. д.) для растопки печей, плит, самоваров и т. п.;
- к) оставлять без присмотра плиты и печи во время топки, а также зажженные лампы, примусы и прочие подобные приборы; заправлять или вливать горючее в лампы и примусы во время горения;
- л) сушить дрова, торф, уголь и др. горючие предметы на плитах, в печках, а также складывать их у горячих печей, плит, труб и дымоходов;
- м) подвешивать керосиновые лампы, фонари и т. п. к деревянному потолку непрочно и без металлического предохранительного колпачка над стеклом лампы;
- н) выбрасывать незатушенные угли или горячую золу во двор или вблизи деревянных частей строений, а также хранить их не в огнестойкой посуде;
- о) изготавливать и хранить в квартире всякого рода пиротехнические изделия и материалы;
- п) загоразивать проходы и выходы на постоянной, запасной и пожарной лестнице, а также доступ к пожарному инвентарю и оборудованию;
- р) складывать на чердаках и в лестничных клетках горючие материалы, а также какие бы то ни было хозяйственные вещи и предметы;
- с) курить и пользоваться открытым огнем на чердаках, в подвалах и пр.;

- г) во время пожара открывать окна, двери или выбивать стекла;
- у) оставлять неубранным мусор в местах общего пользования, загружать им топки плит, печей или дровяных котлов, выбрасывать мусор и отбросы и выливать помой в раковины и унитазы и засорять их;
- ф) выливать помой и выбрасывать отбросы и мусор вне указанного домоуправлением места во дворе, а также на улицу, в канавы и водостоки;
- х) производить в квартире работы, вызывающие шум, порчу помещений и воздуха или развитие сырости, а также нарушающие нормальные условия пользования жильем соседей по квартире; кустарям воспрещается работать на такого рода машинах без надлежащего на то разрешения санитарно-технической комиссии;
- ц) заделывать наглухо вытяжные приспособления и вентиляционные решетки;
- ч) стирать и сушить белье в квартире (как в жилых, так и в подсобных помещениях, как-то: кухня, ванная и др.);  
Примечание: В виде исключения, граждане, имеющие малолетних детей до 3 лет, могут стирать детское белье на кухне или в ванной, но не во время пользования этими помещениями по прямому назначению;
- ш) чистить и вытряхивать в местах общего пользования, а также и на лестницах постельные принадлежности, половики, ковры, мебель и т. п. (чистить и вытряхивать ковры, мебель и постельные принадлежности и пр. разрешается только во дворе);
- щ) хранить в местах общего пользования грязное белье в открытом виде, держать испорченные или подверженные гниению продукты или предметы, засоряющие пол, загрязняющие воздух и создающие антисанитарные условия;
- ю) содержать в квартире домашних птиц и животных, за исключением содержания кошки и собаки только на жилплощади их владельца и с общего согласия всех квартиросъемщиков в местах общего пользования;  
Примечание 1: Загрязненные кошками и собаками места общего пользования и лестницы должны быть очищены владельцами животных.  
Примечание 2: Содержание певчих птиц в клетках разрешается;
- я) в случае заболевания заразной болезнью пользоваться ванной.

### III. Ремонт квартиры и ее оборудования.

7. Съемщики жилых помещений и все проживающие в квартире обязаны производить за свой счет, по мере необходимости или в сроки, установленные договором, весь потребный текущий ремонт занимаемых жилых помещений и мест общего пользования в квартире (по солидарной ответственности в местах общего пользования).

8. К внутриквартирному текущему ремонту, выполняемому жильцами за свой счет, относятся:

- а) побелка или окраска потолков и фриз;
- б) побелка, окраска или оклейка стен;
- в) окраска досчатых полов и плинтусов масляной краской;
- г) натирка паркетных полов;
- д) окраска окон масляной краской, за исключением фасадной площади;
- е) окраска внутриквартирных дверей с коробками и наличниками, за исключением наружной площади входных дверей квартиры;
- ж) окраска окрашиваемых площадей, печей и плит;
- з) стекление окон.

В случае, если перечисленный ремонт связан с производством капитального ремонта зданий и его конструктивных частей, такой ремонт производится домоуправлением за его счет одновременно с капитальным ремонтом.

К внутриквартирному текущему ремонту в жилых помещениях и местах общего пользования, выполняемому домоуправлением за его счет, относится: ремонт внутриквартирного оборудования (печей, очагов, центрального отопления, водопровода, канализации, основной электропроводки до осветительных точек, газового и ванного оборудования), а также производство стекольных, обойных и малярных работ в местах общего пользования вне квартиры.

9. Всякое повреждение в квартире, в том числе и повреждение квартирного оборудования, происшедшее по вине жильцов, исправляется самими жильцами за свой счет или домоуправлением, с отнесением расходов за счет жильцов.

10. Потребный внутриквартирный текущий ремонт по каждой квартире устанавливается описью, составляемой управляющим домом или уполномоченным по дому совместно со съемщиками жилых помещений, с обязательным указанием срока его выполнения.

11. Опись ремонта, подписанная управляющим домом и съемщиком жилого помещения, является одновременно и обя-

зательством ремонта как для домоуправления, так и для съемщиков жилых помещений.

12. В случае невыполнения домоуправлением обязательства по внутриквартирному ремонту и ремонту домового оборудования (п. 8) съемщики квартиры сами вправе произвести этот ремонт, с итнесением по сметной стоимости всех расходов за счет домоуправления.

В случае невыполнения съемщиками своих обязательств по текущему ремонту (п. 8) последний может быть выполнен домоуправлением, со взысканием с квартиросъемщиков расходов также по сметной стоимости.

13. Выполненный внутриквартирный ремонт съемщиками принимается управляющим домом или уполномоченным по дому не позднее 5-дневного срока по окончании работ, а установленные при приемке недоделки по ремонту подлежат устранению в назначенный приемщиками для этого срок. При производстве ремонта не дозволено снижать качество благоустройства и отделочных работ.

14. Съемщик при освобождении занимаемого им жилого помещения не вправе уносить с собой сделанные им улучшения и приспособления в квартире, которые не могут быть отделены без повреждения помещения и обязан сдать помещение и оборудование в полной исправности.

#### **IV. Порядок исправления повреждений и возмещение убытков.**

15. О происшедшем отдельном повреждении жилого помещения и внутриквартирного оборудования ответственным по квартире или уполномоченным по дому безотлагательно сообщается управляющему домом путем подачи о том письменного заявления.

16. Все неисправности жилого помещения или домового оборудования управляющий домом немедленно заносит в особую книгу, с указанием причины неисправности (естественный износ или повреждение, произведенное по чьей-либо вине); в книге обязательно отмечается срок и порядок исправления.

Повреждение аварийного характера или неисправности, влекущие порчу жилого помещения, должны устраняться домоуправлением безотлагательно или во всяком случае в кратчайший срок, необходимый для устранения дефекта.

17. В случае, если повреждение помещения или оборудования допущено по вине проживающих лиц, управляющий домом совместно с ответственным по квартире или уполномочен-

ным по дому составляет акт, в котором, наряду с установлением повреждения, указывается фамилия; имя и отчество съемщика, ответственного за причиненный ущерб, и размер расходов домоуправления на исправление этих повреждений.

18. Расходы домоуправлений по исправлению поврежденных жилых помещений и их оборудования, причиненных жильцами, взыскиваются со съемщиков на основании акта (п. 17) в сумме до 100 руб. в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариальной конторы, а в сумме свыше 100 рублей, при отказе от добровольной уплаты, — в судебном порядке.

Если виновное в повреждении помещения или оборудования лицо не будет выяснено, стоимость произведенного домоуправлением ремонта раскладывается на всех съемщиков по числу проживающих на их площади лиц и взыскивается в указанном выше порядке.

Съемщики, уплатившие домоуправлению стоимость его расходов по исправлению повреждений, в свою очередь вправе взыскивать эти расходы с виновного.

19. Съемщик или члены его семьи, систематически разрушающие или портящие жилое помещение и места общего пользования или своим поведением делающие невозможным для других жильцов совместное проживание в этой квартире или комнате, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, с досрочным расторжением договора домоуправления со съемщиком.

## **О ВРЕМЕННЫХ НОРМАХ ЖИЛПЛОЩАДИ.**

(Постановление СНК ЭССР от 20 октября 1944 г. № 204 — Вед. ЭССР 1944 г. № 6, ст. 58).

Совет Народных Комиссаров Эстонской ССР постановляет:

1. Установить норму жилплощади в городах и поселках городского типа 9 м<sup>2</sup> и санитарным минимум 6 м<sup>2</sup> на одно лицо.

К жилой площади не относится площадь, находящаяся под коридорами, кухнями, кладовыми, каминами, печами, передними, ванными комнатами и другими подсобными помещениями.

Проходная комната оплачивается в размере  $\frac{3}{4}$  общей площади комнаты в случае, если через эту комнату должны постоянно проходить к местам общего пользования или на улицу посторонние для семьи данного съемщика лица, проживающие в этой же квартире.

Если комната становится проходной вследствие искусственного распределения помещений, то она проходной не считается.

2. Исполнительным комитетам или их органам запрещается заселять жилплощадь с нарушением санитарной нормы.

3. Сверх нормы жилплощади может быть предоставлена дополнительная площадь ответственным и другим работникам, характер работы которых этого требует. Дополнительная площадь предоставляется в виде дополнительной площади, размером до 13,5 м<sup>2</sup>, или в виде отдельной комнаты.

Предусмотренная в п. 1 постановления жилплощадь может быть увеличена в зависимости от характера помещений до 4,5 м<sup>2</sup>, что, однако, не подлежит применению в отношении лиц, пользующихся дополнительной площадью.

4. Если лица свободных профессий, имеющие право на дополнительную площадь, ввиду характера их работы имеют дело с приемом посетителей на дому, то им в дополнение к предусмотренной в предыдущем пункте дополнительной площади может быть предоставлено еще отдельное помещение для приемной.

5. Площадь сверх предусмотренных в пунктах 1—4 настоящего постановления нормы и дополнительной площади считается излишней жилплощадью.

Излишнюю жилплощадь съемщик вправе сдавать в поднаем по своему усмотрению на срок, не превышающий срока договора найма его самого. Если излишки жилой площади съемщика составляют отдельную изолированную комнату, то он обязан в течение 3-х месяцев<sup>1</sup> с момента получения соответствующего предупреждения от домоуправления ее заселить. По истечении указанного срока исполком или его органы вправе использовать излишки жилой площади по своему усмотрению.

6. Обязать Народного комиссара коммунального хозяйства не позднее 1 ноября 1944 года издать инструкцию о категориях работников и лицах, имеющих право на дополнительную площадь.

<sup>1</sup> Вед. ЭССР. 1946 г., № 8, ст. 62.

## ОБ УЧЕТЕ И РАСПРЕДЕЛЕНИИ ЖИЛПЛОЩАДИ В ГОРОДАХ И ПОСЕЛКАХ ЭСТОНСКОЙ ССР.

(Извлечение из инструкции Министра коммунального хозяйства  
ЭССР от 4 июня 1947 г.).

1. Председателям исполнительных комитетов местных Советов депутатов трудящихся в месячный срок установить точный порядок учета и распределения как жилой, так и нежилой площади, для чего провести следующие мероприятия:

- а) установить, что жилая и нежилая площадь распределяется исключительно решением исполкома местного Совета депутатов трудящихся по представлению жилищного управления или отдела коммунального хозяйства; ордера на жилую и нежилую площадь выдаются только на основании решения исполкома;
- б) предоставить преимущественное право на получение жилплощади: демобилизованным из Красной Армии, инвалидам Отечественной войны и семьям павших военнослужащих;
- в) обязать управляющих домами при освобождении жилплощади в доме сообщить об этом в течение 24 часов жилищному управлению или отделу коммунального хозяйства; управляющих домами, скрывающих свободную жилплощадь, привлекать к судебной ответственности;
- г) выдавать ордера только на свободную жилплощадь, а на общую площадь основного съемщика выдавать только разрешение на прописку;
- д) точно заполнять бланки ордеров, для чего требовать от домоуправления письменные справки о свободной жилплощади, с указанием в них точного размера площади в квадратных метрах;
- е) запретить открытие лицевых счетов и выписывание счетов на квартиру лицам, которые не имеют отдельного

ордера, а проживают на основании разрешения о прописке на общей площади основного съемщика;

ж) считать книги ордеров документами строгой отчетности, за правильное хранение которых ответственность несут председатели городских и уездных исполнительных комитетов.

## ИЗВЛЕЧЕНИЕ

из инструкции Управления жилищного хозяйства Министерства коммунального хозяйства ЭССР от 6 сентября 1947 г. № Е/9—32.

### II. Характерные признаки квартиры и жилплощади.

7. Квартира состоит из жилых помещений (основная площадь) и обслуживающих подсобных помещений — кухни, передние, коридоры в квартире, ваннные комнаты, кладовые, уборные и т. д.

Площадь помещений, построенных по своему назначению для жилья (жилые комнаты, комнаты-кухни), считается жилплощадью.

Площадь обслуживающих подсобных помещений к жилплощади не относится, если даже некоторые из них временно используются под жилье.

8. К разряду жилых помещений, площадь которых признается жилплощадью, относятся:

1) Жилые комнаты.

Жилой комнатой считается помещение, предназначенное для жилья, имеющее непосредственный естественный свет и отопительный очаг.

2) Комната-кухня.

Комнатой-кухней считается:

а) жилое помещение с постоянной плитой для приготовления пищи;

б) жилое помещение, отделенное от помещения для приготовления пищи перегородкой, не достигающей потолка;

в) жилое помещение, отделенное от помещения для приготовления пищи перегородкой, достигающей потолка, но у которого отсутствует закрываемая дверь.

Примечание 1. Кухней считается помещение для приготовления пищи с постоянным очагом, отделенное от других помещений достигающими потолка стенами и с закрываемыми дверями.

Примечание 2. Если в квартире имеется общая кухня, то жильцы обязаны пользоваться ею и не могут готовить пищу в своих комнатах.

- 3) Проходные комнаты с непосредственным естественным светом.
- 4) Используемые постоянно под жилье полутемные и темные комнаты, независимо от того, проходные они, или нет.

Полутемной комнатой считается жилое помещение, лишенное наружного естественного света, а темной комнатой — жилое помещение, неимеющее вовсе естественного света.

- 5) <sup>1</sup>
- 6) Общежития всех видов; жилплощадь, бесплатно используемая управляющим домом и дворником; комнаты домашних работников, независимо от того, взимается ли за них квартирная плата или нет, но при условии, что комнаты соответствуют требованиям жилого помещения; основная площадь жилых помещений, которая по какой-либо причине временно не используется или используется бесплатно.
- 7) Предназначенные для жилья комнаты в нежилых помещениях (конторских, торговых, складских, промышленных, школьных, учебно-просветительных, гаражных и т. д.).

### III. Признаки, характеризующие нежилую площадь.

9. Нежилой площадью считается основная площадь всех помещений, построенных по своему назначению для торговых, складских, конторских и других нежилых целей.

### VII. Оплачиваемая площадь.

16. Оплачиваемой площадью является жилая и нежилая площади, за которые согласно действующим тарифам найма и аренды взимается плата.

Обслуживающая площадь (подсобные помещения и помещения общего пользования) не подлежат оплате и не включаются в оплачиваемую площадь.

К оплачиваемой площади должна быть причислена также жилая и нежилая площадь, которая по каким-нибудь причинам временно передана в бесплатное пользование, в том числе бесплатная площадь управляющего домом и дворника.

<sup>1</sup> Не приводится составителем.

## VIII. Измерение, прибавление и вычитание площади.

17. Нижеследующие площади подлежат учету вместе с площадью соответствующей категории, в зависимости от того, к каким помещениям они относятся:

- 1) Все внутрикомнатные открытые и закрытые балконы (в школах, театрах, кино, магазинах, конторах и т. д.).
- 2) Построенные в стены шкафы и ниши, достигающие пола и высота которых не ниже 2 метров.

18. Нижеследующие площади подлежат вычету с соответствующей категории площади, в зависимости от того, к каким помещениям они относятся:

- а) площадь под перегородками, колоннами, печами, каминами, дымовыми трубами и плитами, а также площадь между ними и стенами, если она не превышает 5 см;
- б) выступы и проемы в стенах (ниши, оконные ниши, радиаторные ниши, пиластры, основы дымовых труб, теплые стены и т. д.), если они по глубине не превышают 5 см и по ширине 2 см.

19. Измерение площадей производится с высоты 1—1,5 см от пола и от стены до стены.

Если помещение имеет выступающую панель, то измерение производится от панели и от стены, т. е. двоекратно. Площадь пола учитывается размерами, измеренными от панели.

Измерение должно быть произведено с точностью до одного сантиметра, причем площадь пола показывается с точностью до одной десятой квадратного метра.

## О ПОРЯДКЕ ВЗИМАНИЯ КВАРТИРНОЙ ПЛАТЫ В ГОРОДАХ И ПОСЕЛКАХ ГОРОДСКОГО ТИПА.

(Постановление СНК ЭССР от 30 ноября 1940 г. — Ведомости Эстонской ССР 1940 г. № 59, ст. 722).

1. Установить в городах и поселках городского типа для рабочих, служащих и приравненных к ним лиц основную ставку квартирной платы в размере 30—44 копеек в месяц за 1 м<sup>2</sup> жилплощади.

К жилплощади не относится площадь, находящаяся под коридорами, кухнями, кладовыми, каминами, печами, ванными комнатами и другими подсобными помещениями.

2. Основная ставка квартирной платы за 1 м<sup>2</sup> жилплощади устанавливается решениями исполнительных комитетов городских и уездных Советов депутатов трудящихся в зависимости от количества городского населения и местных условий эксплуатации домов не позднее 10 декабря 1940 г.

3. Для инвалидов войны и труда, не имеющих другого дохода кроме пенсии, установить скидку в размере 50% от основной ставки квартирной платы за 1 м<sup>2</sup> жилплощади.

4. Для рабочих, служащих и приравненных к ним лиц с месячным заработком свыше 150 рублей устанавливается дополнительная плата к основной ставке квартирной платы за 1 м<sup>2</sup> жилплощади в размере 3,3 копеек за каждые 10 рублей месячного заработка, превышающие 150 рублей.

5. Установленная в пункте 1 ставка квартирной платы снижается: а) в отношении квартир, находящихся в полуподвальных помещениях на 10%; б) в отношении квартир без естественного света и квартир в подвальных помещениях — на 50%; в) в отношении квартир в чердачных помещениях — на 5%; г) в отношении квартир без электрического освещения — на 5%; д) в отношении домов без водопровода — на 10%; е) в отношении квартир, не имеющих уборной в доме, — на 5%; ж) в отношении квартир, состоящих из комнаты-кухни, — на 20%; з) в отношении квартир, находящихся в районах Нымме и Копли города Таллина, — на 15%.

Установленная в пункте 1 ставка квартирной платы повышается: а) в отношении квартир в домах, выстроенных после 1 января 1937 года, — на 15%; б) в отношении квартир в домах, выстроенных после 1 января 1934 года, — на 10%; в) в отношении квартир с ванной комнатой — на 8%; г) в отношении квартир с газовыми или электрическими плитами — на 4%; д) в отношении квартир, полы которых покрыты паркетом или линолеумом, — на 5%; е) в отношении квартир с центральным отоплением — на 5%; ж) в отношении квартир с установкой для горячей воды — на 2%.

6. Установить, что максимальная ставка квартирной платы в месяц, исчисленная для рабочих, служащих и приравненных к ним лиц на основании пунктов 3, 4 и 5 настоящего постановления, не должна быть выше 1 рубля 32 копеек и ниже 5,5 копеек за 1 м<sup>2</sup> жилплощади.

7. От кустарей и ремесленников, не использующих наемного труда, взимать квартирную плату в размере, предусмотренном пунктами 4, 5 и 6 настоящего постановления, с надбавкой в размере 50%.

8. Установить, что от купцов и промышленников,<sup>1</sup> кустарей и ремесленников, использующих наемный труд, служителей религиозного культа<sup>2</sup> и других лиц, источником существования которых является нетрудовой доход, квартирная плата взимается в месяц не менее 2 рублей 20 копеек за 1 м<sup>2</sup> жилплощади. В случае дохода свыше 600 рублей в год за каждые 200 рублей, превышающие 600 рублей, к 2 рублям 20 копейкам причисляется по 11 копеек за 1 м<sup>2</sup> жилплощади.

От владельцев киосков газет, журналов, табачных изделий, прохладительных напитков и т. п., квартирная плата взимается в порядке пункта 7 настоящего постановления.

9. Нормой жилплощади на каждое лицо считать 9 м<sup>2</sup>. Излишние остатки жилплощади и дополнительной площади (для научных и других работников) все съемщики оплачивают в трехкратном размере предусмотренных для них ставок квартирной платы, но не меньше 1 рубля 32 копеек за 1 м<sup>2</sup> жилплощади. Рабочие, служащие и приравненные к ним лица оплачивают часть жилплощади, не превышающую 4,5 м<sup>2</sup> на всю семью, в одинарном размере.

10. Поручить Народному комиссару коммунального хозяйства не позднее 5 декабря с. г. издать инструкцию по применению настоящего постановления.

<sup>1</sup> В связи с тем, что в настоящее время купцов и промышленников больше нет, то правила о них соответственно отпадают.

<sup>2</sup> В настоящее время все зарегистрированные служители религиозного культа в отношении квартирной платы приравнены к лицам свободных профессий.

## ИНСТРУКЦИЯ О ВЗИМАНИИ КВАРТИРНОЙ ПЛАТЫ В ГОРОДАХ И ПОСЕЛКАХ ГОРОДСКОГО ТИПА.

(Инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР от 5 декабря 1940 г. — Ведомости ЭССР 1940 г. № 61, ст. 756).

### 1. Порядок исчисления квартирной платы.

1. Лица, пользующиеся квартирами в домах национализированных или принадлежащих учреждениям и предприятиям государственным, самоуправления, и общественных организаций, а также в домах частной собственности, вносят, считая от 1 декабря 1940 г., домоуправлениям или домовладельцам квартирную плату согласно постановлению Совета Народных Комиссаров Эстонской ССР о порядке взимания квартирной платы в городах и поселках городского типа, соответственно размеру жилой площади и получаемой зарплате или доходу.

В одном городе или поселке городского типа может существовать только одна общая ставка квартирной платы.

2. Определение размера квартирной платы в домах национализированных или принадлежащих учреждениям и предприятиям государственным, самоуправления и общественным организациям, производится домоуправляющими, а в домах частной собственности — домовладельцами или их заместителями.

Указанные в предыдущем абзаце лица устанавливают расценку каждого жилого помещения, исходя из основной ставки квартирной платы, определенной в соответствующем городе или поселке городского типа. (п. 1 постановления — Вестник ЭССР 1940 г. № 59, ст. 722)<sup>1</sup>, учитывая надбавки и скидки ставки квартирной платы для соответствующего жилого помещения, независимо от социального положения и заработной платы или дохода проживающих в квартире лиц.

<sup>1</sup> см. стр. 91.

Владельцы частных домов могут, в целях содержания в порядке дома, надбавить к расценке жилого помещения своих домов до 20%.

3. Жилая площадь исчисляется по площади пола жилых комнат от стены до стены выше плинтуса.

Линейные обмеры производятся с точностью до одного сантиметра,

Площади оснований находящихся в жилых помещениях печей, плит, каминов и дымовых труб определяются и вычитываются из жилой площади.

При определении квартирной платы результаты исчисления площади отдельных помещений округляются до точности десятичной части квадратного метра.

В жилую площадь (Вед. ЭССР 1940 г. № 59 ст. 722, п. 1 постановления) <sup>1</sup>, не включаются площади оснований ственных шкафов и ниш при высоте ниш ниже 2 метров.

4. В случае, если квартира состоит из одной комнаты, разделенной легкими перегородками на два помещения, при чем в одном из этих помещений находится плита или иной очаг для приготовления пищи, считается вся квартира, относительно взимания квартирной платы, кухней-комнатой.

Кухней-комнатой считается квартира, состоящая из одного жилого помещения, снабженного только плитой или иным очагом для приготовления пищи.

5. Передней считается помещение с непосредственным выходом на улицу или на парадную или черную лестницу. При распределении передней перегородкой на два помещения и если в отделенном от передней помещении находится окно, то это помещение считается жилой комнатой. Наличие в передней окна не является основанием для взимания за переднюю квартирной платы как за жилую площадь. Помещения, не выстроенные в передняя, таковыми не считаются.

6. Расценочной площадью проходной комнаты является  $\frac{3}{4}$  общей площади комнаты в случае, если из этой комнаты должны к местам общего пользования или на улицу постоянно проходить лица, не входящие в семью съемщика, но проживающие в той же квартире.

7. Если комната становится проходной вследствие искусственного распределения помещений, то комната проходной не считается.

8. Если в квартире проживают разные семейства и те поль-

<sup>1</sup> см. стр. 91.

зуются проходной комнатой под столовую, то это обстоятельство не меняет характера проходной комнаты.

9. Когда посторонние съемщику жилья квартиры вынуждены к местам общего пользования проходить через несколько его комнат, то к двум проходным комнатам применяется предвиденное в п. 6 исчисление расценочной площади.

При прохождении через комнату лиц, временно проживающих в квартире, т. е. лиц, самостоятельно не заключивших договора найма, комната не считается проходной.

10. Квартирой, находящейся в полуподвальном помещении, считается жилое помещение на подвальном этаже, пол которого ниже уровня почвы менее чем на 0,53 метра.

Квартирой, находящейся в подвале, считается жилое помещение на подвальном этаже, пол которого ниже уровня почвы более чем на 0,53 метра.

Квартирами, находящимися в чердачном помещении, считаются помещения, потолки которых частично наклонные, частично горизонтальные, причем площадь горизонтальной части потолка на 50% меньше площади пола.

Домом без водопровода считается дом, во владении которого отсутствует водопровод, хотя бы водопровод имелся в других домах, расположенных в той же части города или на той же улице.

При отсутствии водопровода только в квартире, но если водоснабжение сооружено для общего пользования во дворе здания, то такой дом не считается домом без водопровода.

## **II. Категории плательщиков квартирной платы.**

11. При определении квартирной платы считаются приравненными к рабочим и служащим учащиеся в учебных заведениях и изучающие профессию, работающие лица свободных профессий, работники неопределенных занятий и лица, проживающие за счет алиментов.

12. Работающими лицами свободных профессий являются инженеры, архитекторы, техники, чертежники, писатели, художники, адвокаты, медицинские и ветеринарные врачи, средний медицинский персонал, зубные врачи и все лица, получающие доход от оказания услуг специального умственного труда не в качестве работников по найму, а по соглашению за отдельные работы.

Лицами неопределенных занятий считаются лица, получающие доходы от различных случайных занятий; если занятие известной трудовой отраслью обуславливает трудящимся

высшую квартирную плату, то последняя вносится соответственно категории съемщиков этой отрасли.

13. Члены промышленных и других артелей, работающие в общих мастерских, на дому или иным образом, вносят квартирную плату по ставкам, установленным для кустарей и ремесленников (Вед. ЭССР 1941 г. № 3, ст. 55).

14. Инвалидами войны и труда считаются лица, находящиеся на социальном обеспечении или на социальном страховании и получающие пособие или пенсию.

15. Служителями религиозных культов не считаются сторожа храмов и уборщики таковых.

### III. Основания определения заработной платы и дохода плательщиков квартирной платы.

16. Заработной платой являются все получаемые рабочим и служащим заработки, за исключением командировочных и суточных, однократных премий и назначенных в законном порядке алиментов.

При определении размера заработной платы, из этого не вычитываются удержки на уплату платежей, ссуд и алиментов и удержания по исполнительным листам.

Для исчисления квартирной платы при совместительстве, учитывается заработная плата, получаемая во всех служебных местах.

17. Сдельный заработок, при исчислении квартирной платы, учитывается на общих основаниях по размеру заработной платы, действительно полученной в предыдущий месяц.

18. Причисляемая к расценке жилых помещений (п. 2) надбавка в размере 3,3 коп. за 1 м<sup>2</sup> жилой площади, учитывается за каждые полные 10 руб. заработной платы свыше 150 рублей. С неполных 10 рублей надбавка не производится.

19. Лицам свободных профессий, размер месячного заработка которых колеблется, производится дополнительное исчисление надбавки к расценке жилых помещений (п. 18) по истечении каждого квартала, принимая в основу их месячного заработка среднюю трех месяцев. Окажется при этом разница между суммой за три месяца уплоченной квартирной платы и средней трех месяцев, то возникшая разница квартирной платы приплачивается при взносе квартирной платы последнего месяца каждого квартала.

20. При исчислении квартирной платы с лица, отбывающего исправительные работы по месту службы с удержанием зара-

ботной платы, учитывается его заработок за вычетом удержания, установленного приговором суда.

21. Если рабочий или служащий работает подневно у нескольких работодателей, то при исчислении квартирной платы учитывается его общий месячный заработок.

22. Проживающие самостоятельно учащиеся в государственных учебных заведениях, освобожденные от платы за учение, за исключением учащихся, указанных во втором и третьем абзаце настоящего пункта, оплачивают помещения в размере 5,5 коп. за 1 кв. метр.

Учащиеся государственных учебных заведений и аспиранты научно-исследовательских учреждений, получающие стипендии и имеющие в то же время другие источники дохода, оплачивают занимаемую ими площадь по ставкам рабочих и служащих, в зависимости от общей суммы их дохода, включая в этот последний стипендию, заработную плату и т. д.

Те из учащихся государственных учебных заведений и аспирантов научно-исследовательских учреждений, стипендии коих являются единственным источником их существования, оплачивают занимаемую ими жилую площадь по ставкам рабочих и служащих, в зависимости от размера получаемой ими стипендии, но со скидкой в 25% с исчисленной для них квартирной платы.

23. При исчислении размера квартирной платы инвалидам войны и труда, учитывается сумма их месячной пенсии.

Если пенсия назначена каждому члену семьи в отдельности, то квартирная плата исчисляется по члену семьи с высшей пенсией.

24. Доходом ремесленников, кустарей и членов артелей при исчислении квартирной платы считается сумма заработной платы предыдущего месяца.

25. В отношении оплаты жилой площади членами семьи считаются: супруг лица, оплачивающего жилую площадь, живущие с ним совместно и находящиеся на его иждивении лица, а также его домашние работники.

26. Исчисление квартирной платы за площадь, занимаемую одной семьей, производится с заработка или дохода члена семьи, вносящего высшую ставку квартирной платы, при чем по этой ставке оплачивается жилая площадь, занимаемая им самим, супругом, а также лицами, находящимися на его иждивении, а равно домашними работниками.

27. Квартирная плата с иждивенцев, проживающих отдельно от лиц, на иждивении которых они состоят, определяется

на основании квартирной ставки категории съемщика, дающего ему иждивение, исходя из размера сумм, фактически получаемых на содержание.

28. Если в одной комнате живут лица, не состоящие членами одной семьи, то каждый из этих жильцов считается занимающим одинаковую часть этой комнаты и оплачивает эту часть по своей ставке.

#### IV. Документы для исчисления квартирной платы.

29. Для исчисления ставок квартирной платы, рабочие и служащие обязаны представить домоуправлениям или домовладельцам расчетные книжки, или при отсутствии последних, выданные администрацией служебного места рабочего или служащего, официальные справки о размере выдаваемой заработной платы.

Пенсионеры войны или труда представляют пенсионную книжку или официальную справку надлежащего учреждения о размере пенсии или пособия.

30. Учащиеся представляют удостоверения учебного заведения о размере стипендии и об освобождении от платы за обучение.

31. Кустари, ремесленники, члены артелей, работающие лица свободных профессий, купцы, промышленники, служащие религиозных культов и другие лица, не получающие определенной зарплаты, представляют удостоверения о размере дохода предыдущего месяца.

Если означенные в предыдущем абзаце лица начинают свою работу впервые, то они представляют подписку о действительных их доходах за предыдущий месяц, при чем они несут ответственность за правильность этих сведений.

32. До начала каждого нового квартала домоуправления и домовладельцы обязаны требовать у всех съемщиков указанные в п.п. 29—31 документы, а равно проверять документы, дающие право на дополнительную площадь.

33. В надлежащих случаях съемщики обязаны выдавать подписки о неимении у них и живущих с ними членов семьи и иждивенцев других доходов, кроме указанных в представленных документах.

34. В случае изменения заработка или дохода, съемщики обязаны представить новые документы не позднее трех дней до наступления очередного срока платежа.

При изменении заработка или дохода в первой половине ме-

сяца перерасчет квартирной платы производится с 1 числа этого месяца, а при изменении во второй половине — с 1 числа следующего месяца.

35. Если съемщик не представил указанных в п.п. 29—31 документов, то квартирная плата ему исчисляется по высшей ставке квартирной платы, установленной для той категории съемщиков, к которой он принадлежит.

## V. Дополнительные площади.

36. — Отменена <sup>1</sup>.

37. Размером дополнительной площади является до 13,5 м<sup>2</sup> на одно лицо.

Если дополнительная площадь предоставляется в виде отдельной комнаты, то лицо, имеющее право на дополнительную площадь, может выбрать комнату по своему усмотрению, но не самую большую в квартире.

На одну семью можно предоставить не более одной дополнительной площади или дополнительной комнаты.

38. Местные советы могут ограничить размеры дополнительной комнаты или площади.

39. Категории больных, имеющих право на дополнительную площадь или дополнительную комнату, устанавливаются Народным Комиссариатом Здравоохранения по согласованию с Народным Комиссариатом Коммунального Хозяйства <sup>2</sup>.

## VI. Распределение расходов по оплате водоснабжения.

40. Пользование водой оплачивается соответственно местным тарифам водоснабжения.

41. Плата за воду вносится одновременно с квартирной платой и неуплата ее влечет за собой те же последствия, что и неплатеж квартирной платы.

42. Из суммы платы за воду, падающей на дом, вычитается стоимость воды, использованной на поливку улиц, тротуаров и дворов и на чистку мест общего пользования в домах, при наличии общего водомера.

Плата за воду разверстывается между всеми съемщиками дома пропорционально числу проживающих в доме лиц.

<sup>1</sup> См. Инструкцию Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР о категориях трудящихся и лицах, имеющих право на дополнительную норму жилплощади — стр. 104.

<sup>2</sup> см. стр. 107.

## VII. Распределение расходов по центральному отоплению.

43. Определенные согласно смете расходы по отоплению распределяются пропорционально внутреннему объему отапливаемых помещений (произведение площади пола на высоту помещений).

Расходы по ремонту системы центрального отопления в эту смету не включаются и относятся к общему домовому бюджету.

44. Определенная путем калкуляции, означенной в предыдущем пункте, месячная стоимость отопления для квартир вносится одновременно с квартирной платой, независимо от момента въезда в дом или выезда из такового.

45. Если действительные расходы на отопление не совпадут с составленной согласно п. 44 калкуляцией, домоуправляющий или домовладелец делает соответствующий перерасчет, уведомляя об этом немедленно всех плательщиков. Возникшие разницы учитываются при очередном сроке платежа квартирной платы.

Во избежание разрушения системы центрального отопления и ущерба самому дому, съемщики помещений в доме, оборудованном центральным отоплением, не вправе отказываться от пользования последним, а также самовольно заменять его иными отопительными устройствами.

46. Плата за отопление вносится в те же сроки, что и квартирная плата, с начислением за просрочку платежа пени в размере 0,1% за каждый день просрочки, и по своим последствиям невзнос платежей за отопление приравнивается к неплатежу квартирной платы.

47. Плата за снабжение горячей водой вносится пропорционально числу жителей в доме одновременно с платой за отопление.

48. Домоуправления не вправе расходовать суммы, поступившие в оплату центрального отопления, на иные нужды.

49. В состав стоимости центрального отопления включается:

- а) стоимость топлива (дров, торфа, горючего сланца, нефти, угля и т. п.) по заготовительным ценам;
- б) стоимость доставки топлива на место потребления, расходов по уборке его и по удалению отбросов горения (шлаков);
- в) содержание необходимого штата, занятого обслуживанием отопления.

## VIII. Сроки взноса квартирной платы.

50. Квартирная плата вносится в сроки, устанавливаемые местным отделом коммунального хозяйства.

В квартирную плату включается также стоимость освещения мест общего пользования.

За несвоевременный взнос квартирной платы взимается пеня в размере 0,1% за каждый день просрочки, причем в том случае, когда размер пени достигает половины задолженности по квартирной плате за каждый месяц в отдельности, дальнейшее начисление пени прекращается.

51. Если к 15 числу месяца, следующего за истекшим, еще не выяснен размер зарплаты или дохода съемщика за этот истекший месяц, квартирная плата принимается авансом из расчета за месяц, предшествовавший истекшему, с тем, что по выяснении точного размера доходов производится соответствующий перерасчет квартирной платы без начисления пени.

Задолженность по квартирной плате взыскивается в законном порядке с предвиденными законом последствиями для неисправного плательщика.

## IX. Заключительные предписания.

52. Пользователи в квартире меблированными комнатами и частями таковых, оплачивают жилую площадь по ставке своей квартирной платы домоуправлениям или домовладельцам в размере и на основаниях, приведенных настоящей инструкцией.

Плата за пользование обстановкой меблированной комнаты, за освещение и отопление уплачивается по-месячно владельцу квартиры в размере, устанавливаемом местными отделами коммунального хозяйства.

53. Съемщику предоставляется право проверки расценок, по которым устанавливаются для него квартирная плата и платы за воду и отопление.

54. Съемщик производит внутренний санитарный ремонт квартиры или комнаты в размере и сроки, предвиденные заключенным с ним договором найма.

55. Лица, виновные в взимании квартирной платы свыше предвиденного законом, привлекаются к уголовной ответственности. К уголовной ответственности привлекаются также съемщики, нарушающие предписания настоящей инструкции.

56. Выданные до ввода в действие настоящей инструкции удостоверения на право пользования дополнительной пло-

щадью теряют свое действие. Новые разрешения на дополнительную площадь (п. 36) выдаются местными отделами коммунального хозяйства или их подучреждениями.

57. До формирования местных советов обязанности, предвиденные настоящей инструкцией для советов, исполняют городские и уездные управы.

До формирования домоуправлений обязанности домоуправителя в национализированных домах исполняют уполномоченные доверенные.

## О КАТЕГОРИЯХ РАБОТНИКОВ И ЛИЦАХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ НОРМУ ЖИЛПЛОЩАДИ.

(Инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР — Вед. ЭССР 1944 г. № 8, стр. 97).

### I.

Право на дополнительную норму имеют:

1. адвокаты,
2. врачи,
3. аспиранты при вузах и научно-исследовательских учреждениях,
4. композиторы,
5. инженеры-архитекторы,
6. писатели,
7. скульпторы,
8. художники,
9. преподаватели музыки (дома, зарегистрированные),
10. заслуженные народные артисты, ответственные артисты и солисты,
11. герои Союза ССР,
12. орденосцы Союза ССР,
13. персональные пенсионеры,
14. научные работники,
15. военнослужащие начальствующего состава РККА, Военно-Морского Флота, НКВД и НКГБ, имеющие звание полковника или высшее военное звание, а также командиры отдельных воинских частей и лица со специальным званием, входящие в состав этих частей и в состав пограничной и внутренней охраны,
16. а) следующие ответственные работники государственных и общественных учреждений, работающие с полной нагрузкой: начальники главных управлений,

- управлений, учреждений и самостоятельных отделов, их заместители, главные бухгалтеры, главные инженеры, юрисконсульты, советники, судьи, прокуроры, старшие научные сотрудники и другие работники, работающие с полной нагрузкой применительно к указанным выше должностям;
- б) заведующие школами и учителя, состоящие на службе с полной нагрузкой;
  - в) по государственным предприятиям: начальники, главные инженеры, главные бухгалтеры и юрисконсульты трестов, предприятий и торгов — если в них работает свыше 50 рабочих и служащих и если они работают в предприятии с полной нагрузкой;
  - г) по профсоюзам: начальники отделов Центрального Совета Профессиональных Союзов, председатели и секретари центральных комитетов;
  - д) по общественным организациям: заведующие кооперативными предприятиями и заведующие самостоятельными отделами, главные инженеры, главные бухгалтеры и юрисконсульты — если в этих предприятиях работает свыше 50 рабочих и служащих и если они работают в предприятии с полной нагрузкой, а также журналисты, которые после работы в редакции должны работать также и дома.

## 17. Больные<sup>1</sup>:

### II.

Если лицо свободной профессии, имеющее право на дополнительную площадь, по характеру своей работы имеет дело с приемом посетителей, то ему сверх дополнительной площади может быть предоставлено еще отдельное помещение для приемной.

### III.

Излишек жилой площади (до 4,5 м<sup>2</sup>), указанный в постановлениях Совета Народных Комиссаров Эстонской ССР (Вед. ЭССР 1940 г. № 59, ст. 722, п. 9 и второй абзац пункта 3 постановления № 204 от 20 октября 1944 г.), при получении дополнительной площади включается в эту площадь.

<sup>1</sup> По существу изменен приказом Министра здравоохранения ЭССР № 379 от 4 декабря 1948 г. « см. стр. 107.

#### IV.

Указанные в пунктах I и II работники получают от места работы справку о том, что они работают на должностях, дающих право на дополнительную площадь (в справке обязательно должна быть указана должность работника). Справка должна быть представлена жилищному управлению местного отдела коммунального хозяйства (в случае отсутствия жилищного управления — отделу коммунального хозяйства или исполнительному комитету), которое выдает получателю дополнительной площади карточку на дополнительную площадь. Указанная карточка представляется управляющему домом или частному владельцу дома.

#### V.

С изданием настоящей инструкции считать утратившими силу:

1. пункт 36 инструкции Народного комиссара коммунального хозяйства от 5 декабря 1940 г. (Вед. ЭССР 1940 г. № 61, ст. 756) вместе с опубликованной таблицей лиц, которым может быть предоставлена дополнительная площадь;

2. инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства от 13 декабря 1940 г. (Вед. ЭССР 1940 г. № 64, ст. 843) и

3. Приказ Народного комиссара коммунального хозяйства от 6 января 1941 г. (Вед. ЭССР 1941 г. № 3, ст. 54).

#### **О дополнении категорий работников и лиц, имеющих право на дополнительную жилплощадь.**

(Инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР — Вед. ЭССР 1944 г. № 13, ст. 170).

«Дополняю лит. «г» пункта 16 перечня лиц, имеющих право на дополнительную норму жилплощади (Ведомости ЭССР 1944 г. № 8, ст. 97)<sup>1</sup> следующими ответственными профсоюзными работниками, работающими с полной нагрузкой: секретарь Центрального Совета Профессиональных Союзов, главные бухгалтеры Центрального Совета, заместитель начальника и юрисконсульт отдела охраны труда Центрального Совета. Главные бухгалтеры центральных комитетов. Начальник Управления домами отдыха и санаториями, его заместители, главный бухгалтер и начальники отделов.»

<sup>1</sup> см. стр. 105.

# ОБ УСТАНОВЛЕНИИ КАТЕГОРИЙ БОЛЬНЫХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ КОМНАТУ ИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ПЛОЩАДЬ.

(Приказ Министра здравоохранения ЭССР № 379 от 4 декабря 1948 г.)

1. На основании пункта 39 Инструкции Народного комиссара коммунального хозяйства Эстонской ССР от 5 декабря 1940 г. «О взимании квартирной платы в городах и поселках городского типа» (Вед. ЭССР 1940 г. № 61, ст. 756) и по согласованию с Министром коммунального хозяйства Эстонской ССР устанавливаю категории больных, имеющих право на дополнительную комнату или дополнительную площадь, согласно приложению.

2. Выдачу удостоверений, подтверждающих право на дополнительную комнату или дополнительную площадь, возлагаю на объединенные больницы и поликлиники и соответствующие диспансеры, причем удостоверения должны иметь подписи соответствующего врача — специалиста и главного врача учреждения.

3. С изданием настоящего приказа считаю недействительным решение Народного комиссара здравоохранения Эстонской ССР от 4 января 1941 г. «Об установлении категорий больных, имеющих право на дополнительную площадь или дополнительную комнату» (Вед. ЭССР 1941 г. № 3, стр. 42).

Приложение  
к Приказу Министра здравоохранения Эстонской ССР № 379  
от 4 декабря 1948 г.

## С п и с о к

больных, имеющих право на дополнительную комнату или дополнительную площадь.

**А. Категории больных, имеющих право на дополнительную комнату (отдельную комнату):**

1. Больные, страдающие следующими болезнями, угрожающими заражением окружающих:

1. Активные формы туберкулеза легких и прочих органов с выделением палочек Коха, устанавливаемым путем повторного лабораторного контроля.

2. Проказа.

II. Больные страдающие болезнями, при которых совместное сожительство со страдающими невозможно для окружающих:

1. Душевные болезни.

2. Тяжелые формы психоневрозов: эпилепсия, травматический психоневроз, психостения и истерия, сопровождающиеся потерей сознания и резко выраженными припадками.

III. Больные, страдающие болезнями, не поддающимися лечению, при которых, вследствие вызываемой ими неопределенности, совместное сожительство со страдающими невозможно:

1. Каловый и мочевой свищи, а также недержание мочи и кала.

2. Злокачественные опухоли, сопровождающиеся обильными выделениями.

3. Множественное поражение кожи с обильными выделениями.

4. Гангрена и абсцесс легких.

5. Гангрена конечностей.

#### **Б. Категория больных, имеющих право на дополнительную площадь:**

1. Больные, страдающие туберкулезом легких и прочих органов в активной форме.

2. Больные тяжелым расстройством дыхания вследствие эмфиземы легких и астмы.

3. Больные хроническими тяжелыми органическими расстройствами сердечной деятельности (эндокардит, миокардит, грудная жаба и т. д.).

4. Беременные за два месяца до и после родов.

## ОБ УСТАНОВЛЕНИИ РАСЦЕНОК ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И КВАРТИРНОЙ ПЛАТЫ.

(Приказ Народного комиссара коммунального хозяйства Эстонской ССР от 18 декабря 1940 г. № 84 — Ведомости ЭССР 1940 г. № 66, ст. 900).

В целях применения Постановления Совета Народных Комиссаров Эстонской ССР о порядке взимания квартирной платы в городах и поселках городского типа (Ведомости ЭССР 1940 г. № 59, ст. 722) и Инструкции о взимании квартирной платы в городах и поселках городского типа (Ведомости ЭССР 1940 г., № 61, ст. 756) устанавливаю следующие правила:

### I.

Скидки, учитываемые при установлении расценок жилых помещений за район квартиры (районы Нымме и Копли города Таллина) и отсутствие установок благоустройства (отсутствие электрического освещения в квартире и водопровода и уборной в доме), суммируются, а скидка за недостатки помещений (квартиры и кухни-комнаты в полуподвальных помещениях, в помещениях без естественного света, а также в подвальных и чердачных помещениях) подлежат вычету в порядке очередности.

Пример: Гражданин А проживает в районе Копли города Таллина в кухне-комнате, находящейся в полуподвальном помещении без водопровода и электрического освещения.

Если основная ставка квартирной платы в городе составляет 44 коп. за 1 кв. метр, то расценка 1 кв. метра жилого помещения этой квартиры получается таким образом: суммируются только скидки за район квартиры и отсутствие установок благоустройства (например — район квартиры — Копли — 15%; отсутствие водопровода в доме — 10% и отсутствие электрического освещения — 5%, которые в сумме дают 30% или 13,2 копейки. За вычетом этой суммы из основной ставки получим 44 коп. — 13,2 коп. = 30,8 копейки.

Из этой суммы необходимо произвести в порядке очередности вычет в размере 10% за полуподвальное помещение и 20% за кухню-комнату и другие скидки (очередность уменьшений не имеет значения). После применения 10%-ой скидки в отношении 30,8 копеек или округленно 3,08 коп. (при исчислении расценок допускается округление расценок только до точности десятой части копейки; округление до полной копейки не допускается) остается  $30,8 - 3,08 = 27,72$  коп. и после второй 20%-ой скидки в размере 5,54 коп. получается остаток  $22,18 - 22,2$  коп., что и составляет расценку на I кв. метр жилплощади квартиры гражданина А.

В домах, находящихся в более отдаленных районах и имеющих установок благоустройства, необходимо часто производить скидки также за недостатки отдельных жилых помещений. Одновременное применение всех этих скидок в таких случаях производится следующим образом.

С основной ставки квартирной платы сначала вычитываются в общей сумме скидки за дальность расстояния и за отсутствие установок благоустройства, а с остатка в порядке очередности вычитываются скидки за недостатки отдельных помещений.

Пример: В городе с основной ставкой квартирной платы в размере 40 коп. за I кв. метр в месяц и со скидкой за отсутствие водопровода в размере 10% и за отсутствие уборной в доме в размере 5% в доме без водопровода и уборной имеется квартира без естественного света, состоящая из кухни-комнаты.

Для установления расценки жилого помещения этой комнаты сначала суммируются скидки за отсутствие установок благоустройства (10% за отсутствие водопровода и 5% за отсутствие уборной), каковые в сумме дают 15% или 6 копеек. За вычетом этой суммы из основной ставки получим  $40$  копеек  $- 6$  коп.  $= 34$  коп.

Из этой суммы (т. е. 34 коп.) производятся в порядке очередности скидки: 50% за отсутствие естественного света и 20% за кухню-комнату (как сказано, очередности этих скидок не имеет значения). После применения 50% скидки остается 17 копеек и после второй 20%-ной скидки или 3,4 коп. получается остаток в размере 13,6 коп., что и составляет разценку за I кв. метр данной комнаты.

Вышеуказанный порядок применения скидок должен быть вполне ясным для работников домоуправлений, так как отклонения от этого порядка приводят к неправильному исчислению

расценок жилых помещений и влекут за собой либо неполное взимание квартирной платы со стороны домоуправления, либо неправильное взимание квартирной платы со съемщиков.

Так, применение в вышеприведенном примере скидок за отсутствие установок благоустройства в порядке очередности а не в общей сумме, повышает расценку жилого помещения следующим образом: 40 коп. — 4 коп. (10% от основной ставки за отсутствие водопровода) = 36 коп.; 36 коп. — 1,8 коп. (5% от основной ставки за отсутствие уборной) = 34,2 коп.

Таким образом расценка жилого помещения оказывается на 0,2 коп. выше полагающейся при правильном исчислении в суммовом выражении.

Если же скидки за недостатки помещения применять вместо очередности в общей сумме, то расценка жилого помещения получается меньшая в ущерб домоуправления.

Если в приведенном примере суммировать проценты скидок за недостатки помещения (50% за отсутствие естественного света и 20% за кухню-комнату), то общая сумма скидок дает 70% и расценка жилого помещения получается: 34 коп. — 23,8 коп. (70%) = 10,2 коп. вместо 13,6 коп., полученных в результате применения скидок в порядке очередности.

Минимальная расценка жилого помещения не должна быть ниже 5,5 копеек за I кв. метр в месяц. Поэтому, если в результате скидок за недостатки помещений расценка жилых помещений получается меньше 5,5 копеек, то эта расценка устанавливается в размере 5,5 копеек и дальнейшее применение скидок прекращается.

## II.

Надбавки, учитываемые при установлении расценки на жилое помещение, суммируются и добавляются к основной ставке квартирной платы.

Пример: Гражданин В проживает в доме, выстроенном после I-го января 1934 г., и в его квартире имеется ванная комната, центральное отопление и установка для горячей воды, а полы покрыты линолеумом. В городе основная ставка квартирной платы — 40 коп. за I кв. метр.

Надбавки за дом, выстроенный после 1 января 1934 г. — 10%, за ванную комнату — 8%, за центральное отопление — 5%, за установку для горячей воды — 2% и за пол, покрытый линолеумом — 5% составляют всего 30% или 12 копеек. Таким образом расценка жилого помещения квартиры гражданина В составляет (40+12=52) 52 коп. за I кв. метр.

### III.

Если при установлении расценки на жилое помещение необходимо будет одновременно применять как надбавки, так и скидки, то с надбавок необходимо сначала вычесть суммируемые скидки (п. 1), получаемый остаток (который может быть как положительный, так и отрицательный) добавить к основной ставке квартирной платы и из полученной суммы вычесть в порядке очередности скидки, не подлежащие суммированию.

Пример: Гражданин Г проживает в кухне-комнате, находящейся в чердачном помещении дома, выстроенного после 1 января 1937 г., оборудованной газовой плитой, центральным отоплением и ванной комнатой. В городе основная ставка квартирной платы — 35 копеек.

В данном случае необходимо надбавки суммировать следующим образом: за дом, выстроенный после 1 января 1937 г. — 15%, за газовую плиту — 4%, за центральное отопление — 5%, и за ванную комнату — 8% — всего 32%, что составляет 11,2 коп. за счет надбавок, и если это прибавить к основной ставке квартирной платы, то получим результат  $35 + 11,2 = 46,2$  коп.

За вычетом из этой суммы скидки за чердачное помещение — 5% или 2,1 коп. остается 46,2 коп. — 2,1 коп. = 44,1 коп., из каковой суммы необходимо еще вычесть за кухню-комнату — 20%, остается  $44,1 - 8,82 = 35,28$  коп. или округленно 35,3 коп., что и составляет расценку жилого помещения квартиры г-на Г. за 1 кв. метр.

### IV.

Установление расценки жилого помещения при доходе свыше 150 рублей в месяц.

Пример: Гражданин А зарабатывает в месяц 320 рублей; расценка жилого помещения занимаемой им квартиры — 28 копеек за 1 кв. метр. Для установления квартирной платы гражданина А необходимо с его заработка в разрезе 320 рублей вычесть 150 рублей, остается 170 руб., т. е. 17 полных десятков; при умножении последнего числа на 3,3 копеек получим:  $3,3 \text{ коп.} \times 17 = 56,1$  коп. каковая сумма прибавляется к расценке жилого помещения, т. е. к 28 копейкам. В результате получим 84,1 коп., что и составляет квартирную плату гражданина А за один кв. метр.

Если в результате прибавления этих 3,3 копеек за каждые полные 10 рублей, превышающих 150 рублей, ставка квар-

тирной платы превышает 1 рубль 32 копейки, то исчисление квартирной платы производится в размере этой предельной нормы 1 рубля 32 копеек за один кв. метр.

Пример: Гражданин В зарабатывает в месяц 520 рублей. Расценка жилого помещения занимаемой им квартиры — 40 коп. за 1 кв. м. Для установления ставки квартирной платы гражданина В необходимо с его заработка в размере 520 руб. вычесть 150 руб., получим 370 руб.; 37 полных десятков умножаются на 3,3 коп., что дает 1 рубль 22,1 коп. Эта сумма прибавляется к расценке жилого помещения квартиры — к 40 копейкам. Полученная сумма превышает предельную норму — 1 рубля 32 коп. Поэтому для гражданина В квартирную плату следует исчислять по предельной норме — 1 рублю 32 коп.

Надбавки к расценке жилого помещения квартиры в размере 3,3 коп. за каждые полные 10 рублей, превышающие 150 рублей, производится вне зависимости от основной ставки квартирной платы. Поэтому может случиться, что в случае высокого месячного заработка даже в квартире с недостатками ставка квартирной платы может достигать 1 рубля 32 копеек.

Пример: Гражданин С с месячным заработком в размере 540 рублей проживает в кухне-комнате, находящейся на подвальном этаже. Обе скидки за недостатки комнаты — 50% (подвальный этаж) и 20% (кухня-комната) для установления расценки жилого помещения производятся с основной ставки квартирной платы. При основной ставке в размере 44 коп. расценкой жилого помещения гражданина С является;  $44 \text{ коп.} - 22 \text{ коп. (50\%)} = 22 \text{ коп.} - 4,4 \text{ коп. (20\%)} = 17,6 \text{ коп.}$  Надбавки к расценке жилого помещения за 39 полных десятков, превышающих 150 руб. при месячном заработке в размере 540 рублей, дают:  $3,3 \text{ коп.} \times 39 = 1 \text{ рубль } 28,7 \text{ коп.}$  и расценка жилого помещения равна:  $17,6 \text{ коп.} + 1 \text{ рубль } 28,7 \text{ коп.} = 1 \text{ рубль } 46,3 \text{ коп.}$ , что превышает предельную ставку в размере 1 рубля 32 коп.

Следовательно, гражданин С должен платить квартирную плату в размере 1 руб. 32 коп. за кв. метр, несмотря на то, что он занимает жилое помещение с недостатками.

При заработке ниже 150 рублей в месяц, квартирная плата исчисляется на основании расценки жилого помещения.

## V.

### Оплата излишков жилой площади.

Основной съемщик оплачивает квартирную плату по установленной норме как за себя, так и за членов семьи, находящихся на его иждивении, в том числе и за домашнего работника, в пределах 9 кв. метров на одно лицо, а за излишки занимаемой площади квартирная плата оплачивается в трехкратном размере в случае, если эти излишки превышают 4,5 кв. м на семью, за которые квартирная плата вносится в ординарном размере.

Пример: Гражданин Д проживает вместе с семьей и домашней работницей в квартире, площадь которой составляет 37 кв. м. Расценкой жилого помещения занимаемой квартиры является 33 копейки за один кв. метр, а основная ставка квартирной платы для гражданина Д, исчисленная на основании его месячного заработка в размере 700 рублей, составляет 1 рубль 32 коп. за один кв. метр. Гражданин Д вправе внести квартирную плату по ординарной норме: основная норма 9 кв. м  $\times$  3 = 27 кв. метров, к которой прибавляется 4,5 кв. м, т. е. всего 31,5 кв. метров. Таким образом излишек жилой площади гражданина Д составляет 5,5 кв. метров. Поскольку квартирная плата гражданина Д, соответственно его заработной плате, в размере 1 рубль 32 копеек за 1 кв. м больше расценки 1 кв. метра квартиры (33 коп.), то за излишнюю площадь он оплачивает в трехкратном размере, т. е. 1 рубль 32 коп.  $\times$  3 = 3 руб. 96 коп. за 1 кв. метр.

## VI.

Если съемщик жилого помещения занимает жилплощадь в пределах допустимой нормы (9 кв. метров на одно лицо), то за это помещение квартирная плата устанавливается путем умножения ставки квартирной платы на квадратный метр площади жилого помещения.

Пример: Семья Е, состоящая из шести человек, в том числе и домашняя работница, проживает в квартире размером в 50 кв. метров. Ставка квартирной платы, исходя из высшего заработка в семье — 400 руб., составляет 1 рубль 26,5 коп. за один квадратный метр. Квартирная плата гражданина Е в этом случае составляет: 1 руб. 26,5 коп.  $\times$  50 = 63 руб. 25 коп.

Если съемщик занимает две или больше комнат с различными расценками, ввиду чего квартирная плата за комнаты

получается неодинаковая, то излишки площади исчисляются по комнате с недостатками, за которую плата взимается по нижней расценке жилого помещения.

Пример; Гражданин Г занимает 2 комнаты, из которых одна без недостатков, а другая не имеет естественного света. Расценкой жилого помещения первой комнаты является 41 коп., а другой комнаты — 35,2 коп. за 1 кв. метр. Квартирной платой гражданина Г, с учетом его месячного заработка в размере 350 рублей, за комнату без недостатков является 1 рубль 10 коп. за 1 кв. метр, а в комнате без дневного света 1 руб. 01,2 коп. Излишек жилплощади гражданина Г составляет 3 кв. м. Плату за этот излишек жилплощади необходимо исчислять в трехкратном размере квартирной платы за комнату без естественного света, т. е. в размере 1 рубля 01,2 коп.  $\times 3 = 3$  руб. 03,6 коп.

## VII.

При исчислении квартирной платы для купцов и промышленников, кустарей и ремесленников, использующих наемный труд, служителей религиозного культа<sup>1</sup> и других лиц, имеющих источник существования от нетрудового дохода, за основу квартирной платы принимается ставка квартирной платы не ниже 2 рублей 20 коп. за 1 кв. метр, причем в этом случае в отношении их не могут быть применены как скидки за квартирную плату, а следовательно и надбавки к квартирной плате в зависимости от района квартиры, установок благоустройства или недостатков помещений.

Пример: Купец А с доходом 3200 рублей в год занимает вместе с женой кухню-комнату общей площадью в размере 25 кв. метров в чердачном помещении дома без водоснабжения; в квартире отсутствует электрическое освещение, а в доме — уборная. Основная ставка квартирной платы в городе — 44 коп. за 1 кв. метр.

Гражданин А в качестве торговца принадлежит к категории лиц, которые вносят квартирную плату в пределах их нормы не ниже 2 рублей 20 коп. за 1 кв. метр и его квартирная плата получается следующая;

Соответственно годовому доходу гражданина А следует прибавить к его ставке квартирной платы из расчета 3200 руб. — 600 рублей = 2600 рублей на каждые 200 рублей по 11 копеек, т. е.  $2600/200 \times 11 = 1,43$  рубля; с причислением этой

<sup>1</sup> см. сноску на стр. 93.

суммы к основной ставке получим в качестве ставки квартирной платы гр-на А Руб.  $2,20 + 1,43 = 3,63$  за 1 кв. метр в месяц по норме и за излишнюю жилплощадь за 1 кв. метр Руб.  $3,63 \times 3 = \text{Руб.} 10,89$ .

Нормированная площадь для гражданина А вместе с женой составляет  $9 \text{ м}^2 \times 2 = 18 \text{ м}^2$  и излишки площади:  $25 \text{ м}^2 - 18 \text{ м}^2 = 7 \text{ м}^2$ , за которые он обязан платить в трехкратном размере.

Таким образом квартирная плата для гр-на А составляет в месяц  $3,63 \times 18 + (10,89 \times 7) = 141,57$  рублей.<sup>1</sup>

Чтобы правильно исчислить и взимать квартирную плату с жильцов, необходимо:

1) знать размер основной ставки квартирной платы за 1 кв. м в данном городе или рабочем поселке;

2) правильно расценить каждое жилое помещение, учтя скидки и накладки (установить таксу для каждого жилого помещения — квартиры и отдельной комнаты);

3) знать точный размер каждого оплачиваемого помещения с учетом скидок по обмеру жилой площади;

4) постоянно знать количество членов семьи и иждивенцев нанимателя, проживающих на оплачиваемой площади;

5) знать заработок или доход нанимателя и каждого члена его семьи.

В соответствии с приказом Министра коммунального хозяйства ЭССР от 23 декабря 1947 г. № 252 лицам, награжденным орденами Союза ССР, квартирная плата за занимаемую ими жилую площадь исчисляется на общих основаниях с другими плательщиками.

В отношении оплаты жилой площади членами семьи считаются наниматель и проживающие с ним совместно члены его семьи, иждивенцы и домашняя работница.

Понятие о семье в жилищном законодательстве определяется не только родственными отношениями, а общими источниками материального существования.

Так, например, семья, состоящая из отца, матери, совершеннолетних дочерей и сына с самостоятельным доходом, занимает одну квартиру из 3-х отдельных комнат и имеет один договор найма и лицевой счет, ведет общее хозяйство и оплачивает всю жилую площадь по наивысшей ставке одного из членов семьи.

Эта же семья может поставить вопрос перед домоуправлением о разделе площади и закреплении одной комнаты за родителями, второй за сыном и третьей за дочерьми и т. д. с открытием самостоятельных лицевых счетов.

Квартирная плата за всю жилую площадь, занимаемую одной семьей, исчисляется с наивысшего заработка или дохода члена семьи.

Излишки жилой площади сверх установленной законодательством нормы и дополнительной жилой площади оплачиваются всеми нанимателями в тройном размере ставок их квартирной платы, но не ниже 1 руб. 32 коп. за 1 кв. м жилой площади.

<sup>1</sup> Приведено в поправленном виде. Поправка опубликована в Ведомостях ЭССР 1940 г. № 71, ст. 986.

При исчислении квартирной платы за излишки жилой площади не принимаются в расчет поднайматели и временные жильцы.<sup>1</sup>

Пример.

Семья нанимателя жилой площади состоит из 4-х человек и занимает 3 комнаты общим размером жилой площади 67,5 кв. м.

На этой же площади проживают 2 поднаймателя и 1 временный жилец.

Права на дополнительную площадь никто из членов семьи нанимателя не имеет, следовательно, по норме подлежит оплате:  $4 \times 9 = 36 + 4,5 = 40,5$  кв. м.

Излишек жилой площади таким образом составляет  $67,5 - 40,5 = 27$  кв. м.

Если в зависимости от заработка или дохода нанимателя или членов его семьи за 1 кв. м нормы жилой площади он платит 1 руб. 07 к., то за 1 кв. м излишков он платит 3 р. 21 коп. и расчет квартплаты поэтому таков:

$40,5$  кв. м  $\times$  1 р. 07 к. = 43 р. 34 коп. и

$27$  кв. м  $\times$  3 р. 21 к. = 86 р. 07 коп., а всего 130 руб. 01 коп.

Если предельная ставка квартирной платы с рабочих, служащих и приравненных к ним категорий составляет 1 руб. 32 коп., то предельная ставка за излишки составляет 3 руб. 96 коп. за 1 кв. м.

\*

Нашим законодательством не предусмотрен специальный порядок распределения платы за электроэнергию между жильцами в квартирах, где проживает несколько семей, но по установившейся практике принцип распределения таков:

В основу распределения потребления берется мощность приемников электроэнергии (эл. лампочек, эл. плит, радиоприемников и пр.), и число часов их работы (нахождения под током «горения»).

Доля платы за электроэнергию, потребленную в местах общего пользования (эл. лампочки, эл. плиты и пр.), берется пропорционально числу проживающих (взрослых и детей) в квартире.

Допустим, что с квартиры, состоящей из 4-х комнат, кухни, коридора, ванной и уборной и где проживает 3 семьи (смотри ниже схему), за какой-то период времени причитается за электроэнергию 40 рублей.

Всего в квартире установлено эл. лампочек на мощность  $60 + 100 + (40 + 100) + 4 \times 25 = 400$  ватт. Других электроприборов в квартире нет. Если предположить, что все эл. лампочки в квартире «горели» одинаковое число часов, то на ватт установленной мощности электролампочки приходится

$$\frac{40 \text{ рубл.}}{400 \text{ ватт}} = 0,1 \text{ рубля (10 коп.) и в местах}$$

общего пользования израсходовано электроэнергии на  $4 \times 25$  ватт  $\times 0,1$  рубля = 10 рублей.

Последняя сумма должна быть распределена между жильцами квартиры пропорционально количеству членов семьи, включая детей, поднаймателей и временных жильцов.

В данном случае на каждого жильца приходится

$$\frac{10 \text{ руб.}}{8 \text{ руб.}} = 1,25 \text{ руб. с человека.}$$

<sup>1</sup> смотри стр. 137.

Следовательно, с гр. А причитается  $60 \text{ ватт} \times 0,1 \text{ руб.}$  (за  $\text{ватт} + 1 \text{ чел.} \times 1,25 \text{ руб.}$ ) с чел. = 7 руб. 25 коп.  
с гр. Б причитается  $100 \times 0,1 + 3 \times 1,25 = 13 \text{ руб. 75 коп.}$   
и с гр. В причитается  $(40 + 100) \times 0,1 + 4 \times 1,25 = 19 \text{ рублей,}$   
что в сумме составляет 40 рублей.

Гр. А комн. № 1 1 лампа 60 ватт — 1 человек	Гр. Б комн. № 2 1 лампа 100 ватт — 3 человека	Гр. В комн. № 3 1 лампа 40 ватт — 4 человека	Гр. В комн. № 4 1 лампа 100 ватт
коридор 1 лампа 25 ватт			Кухня 1 лампа 25 ватт
Туалет 1 лампа 25 ватт		Ванная 1 лампа 25 ватт	

**О КВАРТИРНОЙ ПЛАТЕ ЛИЦ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ РАБОЧЕ-КРЕСТЬЯНСКОЙ КРАСНОЙ АРМИИ И ПОГРАНИЧНОЙ И ВНУТРЕННЕЙ ОХРАНЫ НАРОДНОГО КОМИССАРИАТА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СОЮЗА ССР.**

(Постновление СНК ЭССР 4 февраля 1941 г. № 162 — Вед. ЭССР 1941 г. № 17, ст. 203).

Совет Народных Комиссаров Эстонской ССР постановляет:  
Опубликовать для сведения и исполнения постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 17 апреля 1936 г. за № 53/736 О ставках квартирной платы для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава, кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы и кадрового рядового состава сверхсрочной службы Рабоче-Крестьянской Красной Армии, пограничной и внутренней охраны Народного Комиссариата Внутренних Дел Союза ССР (СЗ 1936, № 21, ст. 186 и 1937, № 65, ст. 290) в приложенном переводе.

О ставках квартирной платы для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава, кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы и кадрового рядового состава сверхсрочной службы РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД СССР.

Впредь до общего пересмотра порядка оплаты жилищ, ЦИК и СНК СССР постановляют:

I.

1. Установить для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД СССР, а также для лиц начальствующего состава ГУГБ и рабоче-крестьянской милиции НКВД СССР, получивших специальные звания, ставки квартирной платы, указанные в прилагаемой таблице (в редакции постановления от 27 сентября 1937 г.)

2. Установить для военнослужащих кадрового рядового состава сверхсрочной службы и кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД СССР квартирную плату в размере 15 коп. за 1 кв. метр при окладе содержания не свыше 220 руб. в месяц и 25 коп. за 1 кв. метр при окладе содержания свыше 220 руб. в месяц.

3. При определении размеров квартирной платы для указанных в ст. ст. 1 и 2 военнослужащих и лиц начальствующего состава ГУГБ НКВД СССР принимать в расчет весь оклад содержания, за исключением процентных надбавок за выслугу лет, компенсаций, выплачиваемых вместо продовольственного пайка, и бытовых денег, выплачиваемых за службу в отдаленных местностях.

4. Установить, что на всех остальных работников органов НКВД СССР (РК милиции, кроме лиц начсостава, получивших специальные звания, Управления пожарной и лесной охраны, Отдела актов гражданского состояния, Главного управления государственной съемки и картографии, Главного управления шоссейных дорог и т. д.), а также на работников военизированных организаций других ведомств распространяются на общих основаниях ставки квартирной платы, установленные для рабочих и служащих (в редакции постановления от 27 сентября 1937 г.)

5. Поручить Всесоюзному совету по делам коммунального хозяйства при ЦИК СССР в пятидневный срок дать народным комиссариатам коммунального хозяйства союзных республик указания по применению настоящего постановления, согласовав эти указания с НКО СССР и НКВД СССР.

6. Квартирную плату на основе настоящего постановления взимать, начиная с квартирной платы за апрель 1936 г.

## II.

7. В соответствии со ст. ст. 1—4 настоящего постановления, внести следующие изменения в действующие законы Союза ССР:

1) изложить ст. 6<sup>1</sup> постановления ЦИК и СНК СССР от 4 июня 1926 г. «О квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселениях» (СЗ СССР 1926 г. № 44, ст. 312 и 1930 г. № 23, ст. 242, раздел III п. 5) и ст. 98 Кодекса о льготах для военнослужащих и военнообязанных РККА и их семей, утвержденного ЦИК и СНК СССР 23 апреля 1930 г. (СЗ СССР 1930 г. № 23, ст. 253) следующим образом:

«Военнослужащие кадрового командного и начальствующего состава свехсрочной службы и кадрового рядового состава свехсрочной службы оплачивают занимаемую ими жилую площадь, где квартирная плата взимается по ставкам местных Советов, по льготным ставкам, согласно особому закону».

2) Отменить:

а) постановление ЦИК и СНК СССР от 16 февраля 1930 г. «О льготах для личного состава военизированной охраны и военизированной пожарной охраны предприятий и сооружений, имеющих особое государственное значение» (СЗ СССР 1930 г. № 15, ст. 158);

б) ст. 49 «Положения о РК милиции» от 25 мая 1931 г. (СЗ СССР 1931 г. № 33, ст. 247);

в) постановление ЦИК и СНК СССР от 7 октября 1933 г. «О льготах для лиц начальствующего состава РККА, проводящих военную подготовку трудящихся в организациях Осоавиахима» (СЗ СССР 1933 г. № 62, ст. 370).

Т а б л и ц а

ставок квартирной платы для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД Союза ССР и для лиц начальствующего состава Главного управления государственной безопасности НКВД Союза ССР.

Оклад содержания в месяц (в руб.)	Ставка квартирной платы за кв. метр в коп.
до 300	30
от 301 до 350	35
„ 351 „ 400	40
„ 401 „ 450	45
„ 451 „ 500	50
„ 501 „ 550	55
„ 551 „ 600	60
„ 601 „ 650	65
„ 651 „ 700	70
„ 701 „ 750	75
„ 751 руб. и выше	80

**О ПРИМЕНЕНИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ О КВАРТИРНОЙ ПЛАТЕ  
ДЛЯ ЛИЦ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ РАБОЧЕ-КРЕСТЬЯНСКОЙ  
КРАСНОЙ АРМИИ, ВОЕННО-МОРСКОГО ФЛОТА, ПОГРАНИЧНОЙ  
И ВНУТРЕННЕЙ ОХРАНЫ НАРОДНОГО КОМИССАРИАТА  
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СОЮЗА ССР И НАРКОМАТА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.**

(Постановление СНК ЭССР от 14 июня 1941 г. № 1169 — Вед. ЭССР  
1941 г. № 62, ст. 986).

Совет Народных Комиссаров Эстонской ССР постановляет:

1. Опубликовать для сведения и исполнения циркуляр Все-союзного Совета по делам Коммунального Хозяйства при Центральном Исполнительном Комитете Союза ССР от 28 апреля 1936 г. о порядке применения постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комис-

саров Союза ССР от 17 апреля 1936 г. «О ставках квартирной платы для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава, кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы и кадрового рядового состава сверхсрочной службы Рабоче-Крестьянской Красной Армии и пограничной и внутренней охраны НКВД СССР» в приложенном к сему переводе.

2. Пункт 2 постановления Совета Народных Комиссаров Эстонской ССР от 4 апреля 1941 г. за № 615 — О взимании льготной квартплаты с лиц, награжденных орденами СССР и с военнослужащих начальствующего состава (Ведомости ЭССР 1941, 40, 599) изложить в следующей редакции:

2. «Военнослужащие начальствующего состава Р. К. Красной Армии, Военно-Морского Флота, Наркомата Внутренних Дел и Наркомата Государственной Безопасности, имеющие военное звание полковника или выше (и лица из других воинских частей, соответствующие им по званию) и командиры и комиссары отдельных воинских частей имеют право на дополнительную комнату или жилплощадь в размере 13,5 м<sup>2</sup>, кроме установленной нормы в размере 9 м<sup>2</sup> на человека, причем дополнительная площадь оплачивается в однократном размере».

**О порядке применения Постановления ЦИК и СНК Союза ССР от 17 апреля 1936 г. (протокол № 53/736) «О ставках квартирной платы для военнослужащих кадрового командного и начальствующего состава, кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы и кадрового рядового состава сверхсрочной службы РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД Союза ССР».**

На основании ст. 5 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 апреля 1936 г. за № 53/736 «О ставках квартирной платы для военнослужащих РККА и НКВД» Всесоюзный совет коммунального хозяйства при ЦИК СССР предлагает народным комиссариатам коммунального хозяйства союзных республик и ССР Грузии, Армении и Азербайджана издать инструкции о порядке применения указанного постановления ЦИК и СНК Союза ССР, руководствуясь нижеследующим:

1. Военнослужащие кадрового командного и начальствующего состава РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД

Союза ССР и лица начальствующего состава Главного управления государственной безопасности НКВД Союза ССР, имеющие специальные звания, оплачивают жилые помещения по следующим ставкам:

Оклад содержания в месяц (в руб.)	Ставка квартирной платы за 1 м <sup>2</sup> в месяц (в коп.)
до 300	30
от 301 до 350	35
„ 351 „ 400	40
„ 401 „ 450	45
„ 451 „ 500	50
„ 501 „ 550	55
„ 551 „ 600	60
„ 601 „ 650	65
„ 651 „ 700	70
„ 701 „ 750	75
„ 751 руб и выше	80

**Примечание.** Военнослужащие, указанные в ст. 1, излишки площади оплачивают в ординарном размере.

2. Военнослужащие кадрового рядового состава сверхсрочной службы и кадрового младшего командного и начальствующего состава сверхсрочной службы РККА, пограничной и внутренней охраны НКВД Союза ССР, имеющие оклад содержания не свыше 220 руб. в месяц, оплачивают жилые помещения в размере 15 коп., а при окладе содержания свыше 220 руб. — в размере 25 коп. за 1 кв. метр жилой площади в месяц.

3. При исчислении квартирной платы для указанных в ст. 1 и 2 лиц принимается во внимание весь оклад получаемого ими содержания, за исключением:

- а) процентных надбавок за выслугу лет;
- б) компенсаций, выплачиваемых вместо продовольственного пайка;
- в) бытовых денег, выплачиваемых за службу в отдаленных местностях.

4. Ставки квартирной платы, указанные в ст. ст. 1 и 2, не могут повышаться или понижаться местными Советами ни в зависимости от территориального расположения, степени благоустройства и качества жилищ, ни в зависимости от состава семьи квартироплательщика.

5. Лица, указанные в ст. ст. 1 и 2, награжденные одним или несколькими орденами Союза ССР, имеют право оплачивать жилые помещения по их выбору, или на основаниях, установленных для лиц, награжденных орденами, по ставкам для рабочих и служащих со скидкой от 10 до 50 проц., или по ставкам, указанным в ст. ст. 1 и 2 настоящего циркуляра, без применения каких-либо скидок.<sup>1</sup>

6. В тех случаях, когда вместе с лицами, указанными в ст. ст. 1 и 2, проживают семьи, имеющие самостоятельный заработок, квартирная плата определяется по заработку (окладу содержания) военнослужащих РККА или лиц начальствующего состава ГУГБ НКВД.

7. В случае направления военнослужащего РККА и лиц начальствующего состава ГУГБ НКВД в военно-учебные заведения, а также нахождения их в лагерях, в длительной командировке или стажировке при условии, что в месте временного пребывания им не отведено бесплатное или особо оплачиваемое учреждением или частью помещение, квартирная плата по месту их постоянного пребывания исчисляется в размере 50 проц., установленных для них в ст. ст. 1 и 2 ставок.

8. В случае смерти военнослужащего РККА или лица начальствующего состава ГУГБ НКВД за членами его семьи в течение шести месяцев со дня его смерти сохраняется право оплачивать жилые помещения по ставкам, установленным в ст. ст. 1 и 2. По истечении шести месяцев квартплата устанавливается на общих основаниях.

9. Право на оплату жилой площади по ставкам, указанным в настоящем циркуляре, подтверждается справкой с места службы по прилагаемой форме.

Справки представляются квартироплательщиками в домоуправление один раз в год, а также при всех случаях изменения оклада содержания.

Непредставление своевременно справки об изменении оклада содержания влечет за собой, при годовой перерегистрации справок, перерасчет квартирной платы с момента изменения оклада содержания, с начислением, на общих основаниях, пени на всю сумму недовнесенной своевременно квартирной платы.

10. Плата за коммунальные услуги (водопровод, канализация, освещение и газ), а также за центральное отопление и за очистку выгребных ям от жидких нечистот в домах, где отсут-

<sup>1</sup> см. стр. 116.

ствуется канализация, взимается с военнослужащих сверх квартирной платы на общих основаниях.

11. Ставки квартирной платы, указанные в ст. ст. 1 и 2 настоящего циркуляра, не распространяются:

- а) на всех работников Рабоче-Крестьянской милиции, Управления пожарной и лесной охраны, Отдела актов гражданского состояния, Управления государственной съемки и картографии, Главного управления шоссейных дорог и других органов НКВД Союза ССР, за исключением указанных в ст. ст. 1 и 2 военнослужащих пограничной и внутренней охраны НКВД и лиц начальствующего состава Главного управления государственной безопасности НКВД;
- б) на работников военизированных организаций всех других ведомств;
- в) на всех вольнонаемных работников пограничной и внутренней охраны НКВД и органов Народного комиссариата обороны, в том числе и занимающих штатные должности начальствующего состава.

12. Постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 17 апреля 1936 г. «О ставках квартирной платы для военнослужащих РККА и НКВД» распространяется на все национализированные, муниципализированные, кооперативные и частновладельческие дома, за исключением домов РЖСКТ и застройщиков, в которых жилые помещения оплачиваются на общих основаниях.

13. Квартирная плата на основаниях, изложенных в настоящем циркуляре, исчисляется, начиная с квартирной платы за апрель 1936 г.

14. Во всем, что не предусмотрено в постановлении ЦИК и СНК СССР от 17 апреля 1936 г. и в настоящем циркуляре, применяются нормы, установленные для взимания квартирной платы с рабочих и служащих.

Приложение: форма справки.

Штамп учреждения или части

Справка.

Выдана для представления в домоуправление в том, что  
(военное или специальное звание) тов.

(фамилия, имя и отчество) получает с

19 г.

оклад содержания, за исключением процентных надбавок за выслугу лет, компенсаций, выплачиваемых вместо продовольственного пайка, и бытовых денег, выплачиваемых за службу в отдаленных местностях, в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц, и имеет право на оплату занимаемой им жилой площади по ставкам, установленным постановлением ЦИК и СНК Союза ССР от 17 апреля 1936 г. за № 53/736 «О ставках квартирной платы для военнослужащих РККА и НКВД».

Подпись должностного лица, выдавшего справку.

Печать учреждения или части.

## **О ПОРЯДКЕ СНАБЖЕНИЯ ТОПЛИВОМ ЖИЛЫХ ДОМОВ С ЦЕНТРАЛЬНЫМ ОТОПЛЕНИЕМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МЕСТНЫХ СОВЕТОВ, ИСЧИСЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РАСХОДОВ ПО ОТОПЛЕНИЮ.**

(Извлечение из решения Коллегии Министерства коммунального хозяйства ЭССР от 9 января 1947 г., утвержденного приказом Министра коммунального хозяйства ЭССР от 29 января 1947 г. № 23)<sup>1</sup>

В жилых домах с центральным отоплением жилищного фонда местных Советов забота об отоплении и заготовка топлива является обязанностью управляющих домами. Они должны заботиться о том, что бы все находящиеся в их владении дома с центральным отоплением были своевременно приведены в полный порядок и к началу отопительного периода были обеспечены топливом. Во время отопления они должны проверять целесообразное расходование топлива, избегая излишних расходов.

Во избежание порчи и разрушения системы центрального отопления и причинения ущерба дому съемщики помещений в домах с центральным отоплением не вправе отказаться от пользования центральным отоплением, а также самовольно заменить его другими отопительными устройствами.

### **II. Составление сметы на расходы по центральному отоплению.**

4. Смета расходов по отоплению на следующий отопительный период составляется не позднее 1 июня. Составленная смета представляется управляющим домом общему собранию жильцов дома для ознакомления и дачи заключения. В случае неодобрения общим собранием жильцов дома представленной управляющим домом сметы, управляющий домом, на основании протокола общего собрания жильцов дома, в течение одной недели составит новую смету или представляет

<sup>1</sup> См. стр. 137.

спорные вопросы на разрешение заведующего отделом коммунального хозяйства (жилищным управлением), если он считает заключение общего собрания необоснованными. Решение заведующего отделом коммунального хозяйства (жилищным управлением) является окончательным.

Смета должна дать полную ясность о расходах по отоплению, а также содержать детальные расчеты.

5. В смете должны быть отдельно указаны:

А. Общие показатели.

Б. Себестоимость (заготовительная стоимость) топлива.

В. Расходы по перевозке топлива.

Г. Расходы по подготовке топлива,

Д. Заработная плата истопника и надбавки к ней.

Е. Расходы по удалению отбросов горения.

Ж. Различные другие расходы.

#### А. Общие показатели.

6. Для дома с центральным отоплением необходимо указать:

а) наружную кубатуру (объем) в  $\text{м}^3$ ,

б) внутренний объем отапливаемых помещений в  $\text{м}^3$ ,

в) даты начала и конца отопительного периода,

г) продолжительность отопительного периода в днях,

д) норму топлива на 1  $\text{м}^3$  общей кубатуры дома на отопительный период в килограммах условного топлива,

е) среднюю внутреннюю температуру жилых помещений (+ 18°C).

#### Б. Себестоимость топлива.

7. Себестоимостью топлива берется действующая цена на необходимое топливо в момент составления сметы.

#### В. Расходы по перевозке топлива.

8. Расходы на рабочую силу и транспортные средства по завозу топлива калькулируются и оплачиваются управляющим домом на основании следующих ставок вознаграждений и тарифов, опубликованных в Ведомостях ЭССР:

а) ставки вознаграждений для рабочей силы — Ведомости ЭССР 1945 г. № 7, ст. 93,

б) тарифы на конный транспорт — Ведомости ЭССР 1945 г. № 6, ст. 85 и поправки — Ведомости ЭССР 1945 г. № 8, ст. 123,

в) тарифы на грузовые автоперевозки — Ведомости ЭССР 1946 г. № 32, ст. 261.

### Г. Подготовка топлива.

9. Подготовка топлива производится нанятой по распоряжению управляющего домом рабочей силой, труд которой оплачивается по нижеследующим единичным расценкам (с учетом удорожания продуктов):

- а) распиловка дров — Руб. 1,89 на 1 м<sup>3</sup>,
- б) расколка дров — Руб. 0,57 на 1 м<sup>3</sup>,
- в) штабелировка дров — Руб. 0,25 на 1 м<sup>3</sup>.

### III. Распределение расходов по центральному отоплению между пользователями помещениями и порядок их оплаты.

23. Расходы по центральному отоплению распределяются между съемщиками и арендаторами пропорционально внутреннему объему отапливаемых помещений.

24. При исчислении внутреннего объема отапливаемых помещений (умножение площади пола на высоту помещений) учитывается объем всех жилых и нежилых помещений, отапливаемых непосредственно или косвенно, т. е. помещения, в которых имеются отопительные очаги, а также помещения, в которых отопительные очаги хотя и отсутствуют, но которые получают тепло от других непосредственно отапливаемых помещений.

25. Распределение расходов по центральному отоплению производится согласно одобренной общим собранием жильцов дома смете.

26. Установленная согласно указанной в предыдущем пункте калькуляции месячная стоимость расходов по отоплению (каждый месяц 1/12 годовых расходов по отоплению) оплачивается вместе с квартирной или арендной платой, независимо от времени въезда в дом или выезда из него.

Взыскание расходов по отоплению начинается вместе с квартирной платой за июль месяц и по окончательному расчету последний платеж должен иметь место вместе с квартирной платой за следующий за отопительным периодом июнь месяц.

27. Если фактические расходы по отоплению не совпадают с составленной согласно главе II сметой, то управляющий домом производит соответствующий перерасчет в конце квар-

тала и сообщает об этом плательщикам на общем собрании съемщиков и арендаторов. Возникшие разницы урегулируются в течение следующего квартала.

28. Платежи за отопление производятся в те же сроки, что и квартирная плата, причем в случае просрочки срока платежа взимается пеня в размере 0,1% за каждый просроченный день. По своим последствиям невзнос платежей по отоплению считается равным неплатежу квартирной или арендной платы.

29. Приобретающие топливо в порядке самозаготовки должны завести его (по возможности предусмотренного в смете вида) в количестве, предусмотренном для них в смете условными единицами.

30. Если часть жильцов дома заготавливают топливо по собственной инициативе, то завезенное ими топливо учитывается и оценивается на тех же основаниях, как и завезенное управляющим домом топливо (согласно смете и по единичным расценкам).

31. Если все жильцы дома заготавливают топливо по собственной инициативе, то управляющий домом не исчисляет стоимости топлива, а производит перерасчет завезенного топлива в условное топливо, принимая за основание предусмотренную в смете потребность в условном топливе.

#### IV. Приобретение и оплата топлива.

32. Заготовка необходимого для отопления домов с центральным отоплением топлива является обязанностью управляющего домом. Заготовку топлива в местной снабжающей топливом организации (тресте) необходимо начать немедленно после утверждения сметы.

33. Для оплаты топлива банк выдает управляющему домом краткосрочную ссуду. Полученная ссуда и ее проценты погашаются суммами квартирной и арендной платы, поступающими от съемщиков и арендаторов согласно смете.

34. Домоуправление не вправе расходовать поступившие за счет расходов по центральному отоплению суммы на другие цели.

35. Приемка топлива производится управляющим домом совместно с уполномоченными для этого съемщиками (избранными на общем собрании жильцов дома и выборы которых зафиксированы протоколом).

## ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ САМОВОЛЬНО ЗАНЯТЫХ КВАРТИР.

(Постановление СНК ЭССР от 20 октября 1944 г. № 205 — Вед. ЭССР 1944 г. № 6, ст. 57).

В соответствии с Постановлением Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 1 июля 1943 г. № 712 Совет Народных Комиссаров Эстонской ССР постановляет:

1. Лица, которые самовольно, без ордера, выданного исполнительным комитетом или его органами, занимают квартиры или жилую площадь и отказываются от освобождения квартиры, подлежат выселению в административном порядке без предоставления им жилой площади.

2. Выселение из квартир производят органы милиции по заявлению заинтересованного в выселении учреждения, предприятия, организации или лица с санкции прокурора.

3. Виновные в самовольном занятии квартир или жилой площади, а также должностные лица, способствовавшие этому, привлекаются к уголовной ответственности.

Если подлежащее выселению в административном порядке лицо добровольно не освобождает занятое им помещение, руководитель учреждения, предприятия или организация, домоуправление или частное лицо подает соответствующее заявление в прокуратуру о принудительном выселении.

Органы прокуратуры должны проверить законность требования о выселении в административном порядке и дать согласие на выселение или отказать в ней.

Санкция прокуратуры дается непосредственно органам милиции для исполнения.

Согласно приказу Прокурора Союза ССР № 49 от 6. VII. 1943 г., прокуроры обязаны в 24 часа проверить правильность заявления о выселении по Постановлению СНК СССР от 1. VII. 43 г. № 712, после чего решать вопрос о даче санкции.

Выселение должно быть произведено в семидневный срок с момента дачи санкции.

Выселение в административном порядке съёмщиков жилой площади согласно ст. 31 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17. X. 37 г. производится с санкции прокурора органами милиции по инструкции НКВД и Прокурора Союза ССР от 27. III. 38 г.

## **О ПОРЯДКЕ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, ОРГАНИЗАЦИЯМИ И УЧРЕЖДЕНИЯМИ О ПРАВЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.**

(Постановление Пленума Верховного Суда Союза ССР от 11 июня 1948 г. № 11/10/У).

Министр Юстиции СССР в порядке п. «в» ст. 7 Положения о Наркомюсте СССР поставил перед Пленумом Верховного Суда СССР вопрос о даче судам руководящих указаний о порядке разрешения споров между предприятиями, организациями и учреждениями о праве пользования жилыми помещениями.

Пленум Верховного Суда Союза ССР постановляет дать судам следующие указания:

Споры между предприятиями, организациями и учреждениями о праве пользования жилыми помещениями подлежат разрешению органами Госарбитража на основании ст. 2 Положения о Госарбитраже (Постановление ЦИК и СНК от 3 мая 1931 г.).

Вопрос об освобождении этих помещений от проживающих в них лиц должен разрешаться по заявлению заинтересованных предприятий, учреждений или организаций в зависимости от конкретных обстоятельств дела или в административном порядке на основании ст. 31 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. или в судебном порядке на основании ст. 32 того же Постановления.

Предприятия, учреждения или организации, которые согласно решению Госарбитража лишены права пользования жилой площадью, могут привлекаться судами к разрешению этих дел в качестве соответчиков или в качестве 3-х лиц, согласно ст. 167 ГПК РСФСР и соответствующим статьям ГПК других союзных республик.

Споры о праве пользования жилыми помещениями иногда могут быть связаны с вопросом о принадлежности самого строения. Поэтому, при возникновении споров между учреждениями, предприятиями и организациями о правовой принадлежности строения следует учесть, что всякое строение предполагается муниципальным, если

претендентом на принадлежность строения не будет доказано обратное.

Бремя доказывания лежит не на жилищно-коммунальном органе, а на претендующей организации.

Основными документами, подтверждающими право владения строениями и право пользования земельными участками, считаются:

1. Нотариально засвидетельствованные договоры купли-продажи, мены и дарения строений;
2. договоры на право застройки;
3. подтверждающие право собственности и застройки решения судебных органов;
4. договоры аренды;
5. выписки из реестров нотариальных контор об удостоверении договора отчуждения строений или права застройки.

Косвенно подтверждающими это право, могут служить следующие документы:

- а) обязательства по банковским ссудам на строительство строений;
- б) акты отвода и передачи земельных участков под строительство;
- в) решения исполкомов м/советов депутатов трудящихся об отводе участков и разрешении строительства;
- г) страховые полисы;
- д) документы, подтверждающие уплату земельной ренты и налога со строений;
- е) документы инвентаризационных органов;
- ж) домовые книги.

Принятие строений на баланс учреждений, предприятий или организаций должно обязательно быть подтверждено соответствующими законными на это документами.

Органы Республиканского инвентаризационного бюро Министерства коммунального хозяйства ЭССР ведут на местах (в городах, рабочих и курортных поселках) учет строений по фондам и уточняют права владения ими.

## **О ПОРЯДКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ГРАЖДАН.**

(Постановление Совета Министров Эстонской ССР № 834 от 2 сентября 1948 г.)

В соответствии с Постановлением Совета Министров Союза ССР № 3211 от 26 августа 1948 г. «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов», Совет Министров Эстонской ССР постановляет:

1. Обязать исполкомы уездных, городских и районных Советов депутатов трудящихся отводить гражданам как в городах, так и вне городов земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов в один или два этажа с числом комнат от 1 до 5 включительно.

2. Земельные участки для строительства индивидуальных жилых домов отводятся за счет земель городов, поселков, госземфонда и земель Гослесфонда в бессрочное пользование, а построенные на этих участках дома являются личной собственностью застройщиков.

3. Размер участков в каждом отдельном случае определяется исполкомами уездных, городских и районных Советов депутатов трудящихся, в зависимости от размера дома и местных условий, в пределах следующих норм: в городах — от 300 до 600 кв. метров; вне города — от 700 до 1.200 кв. метров.

4. За пользование земельным участком взимается земельная рента в установленном законом размере.

5. Постройка индивидуальных домов должна осуществляться в соответствии с проектами планировки и застройки городов, пригородов и поселков на пригодных для этой цели территориях.

6. Строительство индивидуальных жилых домов должно производиться по типовым и индивидуальным проектам.

Предложить исполкомам местных Советов депутатов трудящихся обеспечивать застройщиков необходимыми типовыми проектами.

7. Возложить на владельцев индивидуальных жилых домов озеленение и благоустройство участков, устройство тротуаров в пределах своего участка, постоянный уход и содержание в надлежащем порядке как участка, так и прилегающих к нему тротуаров и проездов, в соответствии с правилами, устанавливаемыми решениями местных Советов.

8. Обязать исполкомы уездных и городских Советов депутатов трудящихся организовать в пределах их существующих штатов государственную инспекцию по надзору за содержанием индивидуальных домовладений и установить строгий контроль за соблюдением владельцами индивидуальных жилых домов норм и правил содержания домовладений.

9. Возложить на государственную инспекцию по надзору за содержанием индивидуальных домовладений:

- а) надзор за содержанием индивидуальных жилых домов и своевременным проведением ремонта;

- б) контроль за выполнением владельцами индивидуальных жилых домов всех решений исполкомов местных Советов депутатов трудящихся о благоустройстве и содержании жилых домов и придомовых участков;
- в) контроль за выполнением договорных обязательств по озеленению придомовых участков;
- г) привлечение к административной ответственности лиц, виновных в нарушении решений исполкомов местных Советов депутатов трудящихся о порядке содержания домовладений, придомовых участков и тротуаров.

10. Предоставить право исполкомам городских (районных) Советов депутатов трудящихся, в случае самовольного строительства или грубого нарушения строительнo-технических правил и норм, обязывать застройщика прекратить строительство и в течение месячного срока своими силами и за свой счет снести все возведенные ими строения или части строения и привести в порядок земельный участок.



## ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ИНСТРУКТИВНОГО МАТЕРИАЛА ПРОИШЕДШИЕ ВО ВРЕМЯ ПЕЧАТАНИЯ КНИГИ.

**О порядке оплаты за излишки жилой площади, когда на площади основного съемщика проживают поднаематели.**

Совет Министров Эстонской ССР Постановлением своим от 11 июля 1949 г. установил, что с 1 августа 1949 г. при исчислении квартирной платы за излишки с основного съемщика, на поднаемателей, проживающих на площади основного съемщика по письменному договору с ним, доведенному до сведения домоуправления, учитывается норма жилой площади — 9 кв. м на каждое лицо.

Поэтому, приведенные мною на странице 117 разъяснение и пример о порядке взимания платы за излишки при проживании на площади основного съемщика поднаемателей, в настоящее время следует понимать иначе, а именно:

Предположим, что семья основного съемщика (нанимателя) состоит из 4-х человек и занимает она 3 комнаты общим размером жилой площади 67,5 кв. м. В этом случае у данной семьи имеется жилой площади по норме 36 кв. м ( $4 \times 9 = 36$ ) и сверх нормы, внутрикомнатных излишков 31,5 кв. м ( $67,5 - 36 = 31,5$ ). Правом на дополнительную площадь никто из членов семьи основного съемщика не пользуется.

На этой площади кроме 4 человек семьи основного съемщика проживает еще 3 человека поднаемателей, поэтому, при исчислении квартирной платы с основного съемщика необходимо установить, за сколько метров жилой площади плата взимается в ординарном и за сколько метров излишков в тройном размере.

Разрешить этот вопрос следует таким образом:

На 4 человека членов семьи основного съемщика полагается 36 кв. м ( $4 \times 9 = 36$ ) и учитывая, что при наличии излишков в ординарном размере сверх нормы оплачивается еще 4,5 кв. м на семью, получается, что эта семья основного съемщика, без поднаемателей, оплачивает в ординарном размере за 40,5 кв. м ( $36 + 4,5 = 40,5$ ).

Далее следует учесть, что в настоящее время при оплате за излишки норма площади учитывается и на поднаемателей (в данном случае  $3 \times 9 = 27$ ), поэтому получается, что в ординарном размере оплачивается:  $4 \times 9 + 4,5 + 27 = 67,5$  кв. м, т. е. несмотря на наличие у основного съемщика 31,5 кв. м площади сверх нормы, вся площадь — 67,5 кв. м оплачивается в ординарном размере.

Начисление нормы жилой площади на поднаимателей при исчислении квартирной платы с основного съемщика не лишает права последнего на эту площадь и не дает самостоятельного права на нее поднаимателям.

В соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса (см. стр. 6) и § 8-го типового договора найма жилой площади в домах местных Советов (см. стр. 73), основным съемщиком предоставлено право сдачи в поднаем часть своей площади при условии, что после заселения поднаимателя (или поднаимателей) на каждого человека (членов семьи основного съемщика и поднаимателей) приходится не менее 6 кв. м площади.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17.X.37 г. (пункт 24) установлено, что право пользования жилым помещением во всех домах оформляется письменным договором, заключенным съемщиком с управляющим домом или с арендатором дома (см. стр. 21). Отсюда вытекает, что каждый основной съемщик должен иметь письменный договор с домоуправлением на право пользования жилым помещением.

По смыслу Постановления Совета Министров ЭССР от 11/VII—49 г., норма жилплощади на поднаимателей учитывается только тогда, когда между основным съемщиком и поднаимателем существует письменный договор, доведенный до сведения домоуправления. Поэтому, если эти условия не соблюдены, плата за излишки с основного съемщика может взиматься в тройном размере без учета нормы площади на поднаимателей.

Вообще очень важно, чтобы договор поднайма, а следовательно взаимоотношения основного съемщика с поднаимателем, были оформлены письменно, т. к. тогда более правильно можно разрешить возникаемые между ними споры. Договор рекомендуется составить в 3-х экземплярах, из которых 2 экземпляра находились бы у сторон, а 3-й в домоуправлении.

## **II. О порядке оплаты за центральное отопление.**

Порядок снабжения топливом домов с центральным отоплением и взимания платы за центральное отопление изменен приказом Министра коммунального хозяйства Эстонской ССР № 55 от 29.IV.49 г.

Поместить в книге новую инструкцию не пришлось по техническим причинам.

**От составителя книги.**

## СО Д Е Р Ж А Н И Е.

1. Предисловие . . . . .	2
2. Извлечение из Конституции (Основного закона) СССР . . . . .	3
3. Извлечение из Конституции (Основного закона) Эстонской ССР . . . . .	4
4. Извлечение из Гражданского кодекса . . . . .	5
5. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах (Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 112/1843) . . . . .	9
6. О судебной практике по применению Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» (Постановление Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. № 46/23/У) . . . . .	30
7. О жилищных льготах семьям военнослужащих и партизан, погибших или без вести пропавших на фронтах Отечественной войны (Постановление Совета Министров ЭССР от 25 августа 1948 г. № 805) . . . . .	42
8. О порядке управления домами и ведения домового хозяйства (Постановление Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258) . . . . .	43
9. Положение о домоуправлении местного Совета (Приложение № 1 к Постановлению Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258) . . . . .	45
10. Положение о комиссии содействия восстановлению и эксплуатации домохозяйства (Приложение № 2 к Постановлению Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258) . . . . .	61
11. Инструкция по организации и работе товарищеских судов при домоуправлениях (Приложение № 3 к Постановлению Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258) . . . . .	65
12. Типовой договор найма жилого помещения в доме местного Совета (Приложение № 4 к Постановлению Совета Министров ЭССР от 23 марта 1948 г. № 258) . . . . .	70
13. Правила пользования и содержания жилого помещения (Инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР от 3 ноября 1945 г.) . . . . .	79
14. О временных нормах жилплощади (Постановление СНК ЭССР от 20 октября 1944 г. № 204) . . . . .	86
15. Об учете и распределении жилплощади в городах и поселках Эстонской ССР (Извлечение из Инструкции Министра коммунального хозяйства ЭССР от 4 июня 1947 г.) . . . . .	88
16. Характерные признаки квартиры и жилплощади (Извлечение из Инструкции Управления жилищного хозяйства Министерства коммунального хозяйства ЭССР от 6 сентября 1947 г. № Е/9-32) . . . . .	89

17.	О порядке взимания квартирной платы в городах и поселках городского типа (Постановление Совета Министров ЭССР от 30 ноября 1940 г.) . . . . .	91
18.	О взимании квартирной платы в городах и поселках городского типа (Инструкция Народного Комиссара коммунального хозяйства ЭССР от 5 декабря 1940 г.) . . . . .	94
19.	О категориях работников и лицах, имеющих право на дополнительную норму жилплощади (Инструкция Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР) . . . . .	104
20.	Об установлении категорий больных, имеющих право на дополнительную комнату или дополнительную площадь (Приказ Министра здравоохранения ЭССР от 4 декабря 1948 г. № 379) . . . . .	107
21.	Об установлении расценок жилых помещений и квартирной платы (Приказ Народного комиссара коммунального хозяйства ЭССР от 18 декабря 1940 г. № 84) . . . . .	109
22.	О квартирной плате лиц, входящих в состав Рабоче-Крестьянской Красной Армии и пограничной и внутренней охраны Народного комиссариата внутренних дел Союза ССР (Постановление СНК ЭССР от 4 февраля 1941 г. № 162) . . . . .	118
23.	О применении Постановления о квартирной плате для лиц, входящих в состав Рабоче-Крестьянско Красной Армии, Военно-Морского Флота, пограничной и внутренней охраны Народного Комиссариата Внутренних Дел Союза ССР и Наркомата Государственной Безопасности (Постановление СНК ЭССР от 14 июня 1941 г. № 1169) . . . . .	121
24.	О порядке снабжения топливом жилых домов с центральным отоплением жилищного фонда местных Советов, исчисления и распределения расходов по отоплению (Извлечение из решения Коллегии Министерства коммунального хозяйства ЭССР от 9 января 1947 г.) . . . . .	127
25.	Об освобождении самовольно занятых квартир (Постановление СНК ЭССР от 20 октября 1944 г. № 205) . . . . .	131
26.	О порядке разрешения споров между предприятиями, организациями и учреждениями о праве пользования жилыми помещениями (Постановление Пленума Верховного суда Союза ССР от 11 июня 1948 г. № 11/10-У) . . . . .	132
27.	О порядке строительства индивидуальных жилых домов граждан	133

Ответственный редактор П. Ялая.

Сдано в набор 19 IV. 1949. Сдано в печать 12 VII 1949. Печ. лист. 9.  
Учетн. лист. 7,80. Тираж 1700. Заказ 1781. МВ-05092.  
Типография «Коммунист», Таллин. Пикк 2.