

蘇聯工會工作者手冊

住宅生活問題



工人出版社

80222

ЖИЛИЩНО—БЫТОВЫЕ ВОПРОСЫ

ПРОФИЗДАТ—1949

住宅生活問題

(蘇聯工會工作者手冊)

中華全國總工會俄文翻譯室譯

工人出版社

內 容 提 要

居住問題是職工生活福利上的主要問題之一。本書彙集了蘇聯政府和工會關於職工及其家屬居住問題的決議和規定。其中包括關於為職工日常生活服務的規定，關於職工建築個人住宅及協助其進行建築的規定，關於房屋的租賃、保養和修理的規定，關於房租的規定等。本書是蘇聯工會工作者手冊之一，可供我國工會幹部參考。

〔1251〕本書字數：35,000字

住 宅 生 活 問 題

譯 者 中華全國總工會俄文翻譯室

出版者 工 人 出 版 社
北京北新橋路駝胡同四號

發行者 新 華 書 店

印刷者 工 人 出 版 社 印 刷 廠

1—12,070

一九五三年九月北京第一版

一九五三年九月北京第一次印刷

定價 一千八百元

目 錄

關於爲職工日常生活服務的規定·····	1
關於公民購買和建築個人住宅的權利的規定·····	3
關於蘇聯最高蘇維埃主席團一九四八年八月二十六日 頒佈的“關於公民購買和建築個人住宅的權利”指令 的實施辦法的規定·····	4
關於住宅保養和改進市內住宅管理的規定·····	6
關於在衛國戰爭中在前線犧牲和失蹤的軍人及游擊隊 員的家屬住宅優待辦法的規定·····	13
關於執行蘇聯中央執行委員會和人民委員會一九三七 年十月十七日“關於住宅保養和改進市內住宅管理” 的決議時的司法工作的規定·····	13
住宅的使用與保養規則·····	22
工人宿舍的建築、設備和保養的衛生規則·····	29
關於企業中職工建築個人住宅貸款辦法的規定·····	35
企業中的職工建築個人住宅的貸款辦法·····	36
關於恢復解放地區個人住宅的辦法和加強蘇聯城市和 工人住宅區內個人住宅建築的措施·····	39

關於個人住宅建築情況和貸款工作的檢查結果.....	41
關於工會組織監督為賣給企業和機關職工及工程技術 人員而進行的個人住宅建築的規定.....	42
關於城市和工人住宅區房租的規定.....	44
關於暖氣費支付辦法的規定.....	49

關於爲職工日常生活服務的規定

——摘自全蘇工會中央理事會主席團

一九四二年十二月九日的決議

十三、全蘇工會中央理事會主席團認爲：工會組織對工人宿舍中的混亂現象漠不關心，是絕對不能容忍的，因此，責成各產業工會中央、省、工廠（機關）委員會及工廠（機關）委員會所屬住宅生活工作委員會採取最堅決的辦法，來建立工人宿舍中的基本居住條件。

各工會組織應整頓宿舍的秩序，使其處於整潔的狀態，應保證宿舍內有足夠數量的桌子、板凳、椅子、衣架，應設立職工私人物品儲藏室，組織職工打掃寢室和其他公用場所。

各工會組織應教育職工，使他們具有愛護宿舍公物和保持宿舍整潔的責任感。爲此目的，特指令工廠委員會在各宿舍中組織居住者選舉宿舍代表。

十四、責成工廠委員會於最近期間保證在各宿舍中設置開水桶，並須保證桶中經常備有開水，特別是在工人上班前和下班後。

十五、指令工廠委員會監督工人宿舍所需燃料的儲備、運輸和保管工作，及其按指定用途節省使用；並組織居住者

幫助宿舍管理員儲備宿舍所需用的燃料。

十六、工廠委員會應該堅決督促企業行政方面及時修理職工住宅、宿舍、廚房，並號召居住者親自進行各種小修理（安裝玻璃，塗膩子，裝置門上的防寒設備）。

十七、工廠委員會應設法使每個企業都設有洗衣坊、靴鞋和衣服的修理店。

工會組織應保證將工廠浴室的工作整頓好，以便隨時滿足職工需要。

十八、全蘇工會中央理事會主席團責成各產業工會中央委員會的工作人員和工廠委員會、車間委員會、住宅生活工作委員會的委員，定期視察工人宿舍，了解居住者的需要，並及時設法滿足他們的需要。

十九、全蘇工會中央理事會主席團責成工廠委員會每天在宿舍內張貼報紙，組織工會積極分子主持讀報工作，召開座談會和演講會，供給居住者以書籍和刊物。

二十、各產業工會中央委員會和工廠委員會，應主動地、大力地發展工人供給部所屬生活必需品和家常用品的副業企業的生產，並利用生產中的各種殘料來製造生活必需品和家常用品。

二十一、責成工廠委員會會同企業行政方面，設法改進市郊火車、電車、無軌電車的運行業務，以保證上班前及時地將工人送到企業，下班後及時地把他們送返住所。

二十二、企業中女工數量已不斷增加，以後並將繼續大量吸收婦女參加生產，因此，兒童機構——託兒所和幼兒園——急需擴展。

工廠委員會必須設法擴充幼兒園和託兒所，建立兒童娛

樂室，購置兒童娛樂室中所必需的用具。

工廠委員會應設法使託兒所實行晝夜全託制，以便夜班女工的孩子有所安置。

二十三、工廠委員會每月至少應召開一次全廠職工代表會議，以便討論工人供給部、食堂、商店、副業企業、宿舍住宅管理科、澡塘、洗衣坊、靴鞋及衣服修理店等負責人的工作報告，以及工人供給工作委員會和住宅生活工作委員會的工作報告。

參加此種會議的代表名額及代表的選舉程序，由工廠委員會規定。

關於公民購買和建築個人 住宅的權利的規定

——摘自蘇聯最高蘇維埃主席團一九四八年
八月二十六日的指令

爲了在法律上統一規定公民購買和建築個人住宅的權利，蘇聯最高蘇維埃主席團根據蘇聯憲法第十條的規定特決定：

一、蘇聯每一男女公民都有權在市內或市外購買和建築一至五間平房或二層樓房的個人私有住宅。

二、在市內或市外撥給公民建築個人住宅的土地，歸公民無限期使用。

撥給公民的土地面積，由省、市、區勞動者代表蘇維埃執行委員會，根據城市建設計劃和蘇聯部長會議所規定的一般標準確定之。

三、關於農村中的公民建築個人住宅所需土地的撥給辦

法和面積標準的現行法令，不因本指令的頒佈而有所改變。

（“蘇聯最高蘇維埃公報”，一九四八年九月七日）

關於蘇聯最高蘇維埃主席團一九四八年八月 二十六日頒佈的“關於公民購買和建築個人 住宅的權利”指令的實施辦法的規定

——蘇聯部長會議一九四八年

八月二十六日的決議

根據蘇聯最高蘇維埃主席團一九四八年八月二十六日頒佈的“關於公民購買和建築個人住宅的權利”的指令，蘇聯部長會議決定：

一、責成邊區、省、市、區勞動者代表蘇維埃執行委員會，撥給公民在市內或市外建築個人住宅所需用的土地，其面積以能建築一至五間平房或二層樓房為標準。

二、建築個人住宅需用的土地，自市、村所轄土地，國有空地，以及國家植林土地中撥給，歸公民無限期使用；在這些土地上建築的房屋，其所有權歸建築者。

三、撥給每一公民的土地面積，由省、市、區勞動者代表蘇維埃執行委員會，根據房屋的大小和當地的條件按下列標準來確定：市內為三百至六百平方公尺，市外為七百至一千二百平方公尺。

四、公民使用的土地，須按法令規定的數額繳納地租。

五、個人住宅的建築，須根據市區、郊區、村鎮的建設計劃，在適合於建築住宅的地區進行。

六、個人住宅的建築，應按照標準設計圖樣或個人設計

圖樣來進行。

指令地方勞動者代表蘇維埃執行委員會，供給建築住宅者以必要的標準設計圖樣。

七、根據地方蘇維埃的決議所規定的條例，個人住宅所有者須力求住宅地段的美化和綠化，修建該地段的人行道，並經常保持該地段及附近街道的清潔。

八、責成省、邊區、市勞動者代表蘇維埃執行委員會，在現有人員編制的範圍內，設立有關監督個人住宅保養情況的國家檢查處，以嚴格監督個人住宅所有者遵守房屋保養規則。

九、監督個人住宅保養情況的國家檢查處，負責下列事項：

1. 監督個人住宅的保養和及時的修理；
2. 監督個人住宅所有者執行地方勞動者代表蘇維埃執行委員會關於住宅及其附近地段的美化和整潔的一切決議；
3. 監督履行合同中規定的有關住宅地區綠化的義務；
4. 對違反地方勞動者代表蘇維埃執行委員會關於維護住宅、宅旁地段、人行道的規定者，給予行政處分。

十、市(區)勞動者代表蘇維埃執行委員會，發現擅自建築住宅或嚴重違反建築技術規程及標準的情況時，有權勒令建築者停止建築工程，於一月內拆毀已建房屋的全部或一部，並整理修建地段；其所需一切費用均由住宅建築者擔負。

(“蘇聯決議案彙編”，一九四八年，第五期)

關於住宅保養和改進市內 住宅管理的規定

——摘自蘇聯中央執行委員會和人民委員會

一九三七年十月十七日的決議

七、准許個別地區的經濟機關和地方蘇維埃協助勞動人民建築個人住宅（供給建築材料，由銀行貸給五年期限以內的貸款）。

乙 國有房產的管理辦法

八、責成地方蘇維埃、國家機關和工業企業負責管理所屬的國有房產，並對該房產的維護負完全的責任。

屬於地方蘇維埃的房屋撥歸國家機關、企業和社會團體使用的辦法，宣告廢除。地方蘇維埃的房屋，只能根據長期租用合同撥給國家機關、企業和社會團體使用；合同中應規定使用者須維護房屋完整無損。

九、規定地方蘇維埃（市、大城中之區、村蘇維埃）進行下列工作：

1. 直接管理所屬房產；
2. 在技術上和衛生上照管並監督其他一切房產（不論屬於誰）的保養和修繕工作。

十、責成地方蘇維埃在公用事業部中設立房產管理處，以便執行上述任務。

附註一：大城市內之區蘇維埃以及村蘇維埃，未設立公用事業部者，可在其他部門設立房產管理處。

附註二：准許莫斯科和列寧格勒市內個別較大的區，在徵得俄

羅斯蘇維埃聯邦社會主義共和國經濟人民委員部的同意後，可各增設一個房產管理處，其權利與一般區房產管理處同。

十一、地方蘇維埃所屬房產管理處，可委派住宅管理員來直接管理部分住宅（數幢住宅）。

房產的經營，由住宅管理員根據房產管理處所批准的經濟財務計劃，按經濟核算的原則來進行。

十二、住宅管理員的委派辦法如下：

1. 住宅面積在三千平方公尺以上或居民在五百人以上時，得委派管理員一人；
2. 相互毗鄰的三至五幢住宅，其總面積為二千至三千平方公尺者，得委派管理員一人；
3. 一條胡同或一段街道上的許多住宅，其總面積為一千五百至二千五百平方公尺者，得委派管理員一人。

十三、住宅管理員的職責如下：

1. 正確地經管房屋；
2. 負責及時修理房屋並保證修理的質量；
3. 保持房屋、衛生設備及公用場所（鍋爐房、電燈總開關室、食堂、廚房、樓梯、廁所、瓦斯間、浴室、電梯等）的秩序和整潔。

十四、規定：如一幢住宅內有幾戶人家，則住宅管理員應於徵得各住戶的同意後從家庭主婦中指定一個住宅負責人，負責監督公用地點的整潔，督促各住戶遵守住宅內部規則。住宅負責人履行了上述義務，住宅管理員得酌予報酬。

十五、一切房產收入均須記入房產管理處帳簿；住宅管理員是此種帳簿的管理人。

十六、規定：由大型住宅收入的較多的款項，不得用來

修理其他收入不敷支出的小型住宅，而應用於各該大型住宅的小修、大修、改善設備等方面。只有在特殊情況下，根據地方蘇維埃執行委員會的決議，並保證在五年內歸還，方可變更本規定，動用此種款項。

十七、准許地方蘇維埃以訂立長期租賃合同的方式，將所屬小型住宅（面積不超過六十平方公尺者）撥給個別公民使用；使用期限為五至十年。合同的簽訂應以蘇聯人民委員會所批准的合同範本為依據。

十八、規定：在城市或工業區裏商業用或辦公用的房屋，只有根據地方蘇維埃所屬房產管理處的命令，才能把不屬於國家機關、社會團體或合作社所有的此類房屋，撥給它們使用。

在使用這些房屋以前，應與住宅管理員訂立書面合同。其使用期限，依照地方蘇維埃公用事業部所屬房產管理處的規定。

十九、地方蘇維埃所屬一切非居住用的房屋（商店、辦公室、修理廠、食堂、倉庫等），其租金收入的百分之五歸入房產總收入項內，用作各該房屋的保養費和管理費；其餘百分之九十五作為地方蘇維埃所屬房屋的大修費用；此項大修費用由租金收入內統一支付。

各機關和企業所屬房屋的租金收入，亦適用本辦法，即非居住用的房屋的租金收入，其百分之九十五得作為各該機關和企業修理住宅房屋的費用。

二十、責成有房產的國家機關、企業和社會團體，根據第十二、十三、十四、十五、十六各條的規定，設立房產管理處，並由各該機關、企業、團體的領導人委派住宅管理員。

責成有房產面積在二十萬平方公尺以上的蘇聯人民委員部和盟員共和國人民委員部，成立房產管理局，管理其所屬房產，並負責編製住宅修建計劃和監督計劃的執行。

二十一、在邊區、省執行委員會公用事業部之下和自治共和國公用事業人民委員部之下，得設立房產管理局，在盟員共和國公用事業人民委員部之下，得設立房產總管理局。

二十二、根據經濟核算的原則，在房產管理局之下可設立包修處、修理廠、運輸及材料供應站，並建立副業企業，以專門生產或加工地方建築材料及修理房屋用的小型設備。

丙 關於住宅的使用辦法

二十三、規定：地方蘇維埃所屬住宅中的空房，須根據地方蘇維埃公用事業部所屬房產管理處的命令，租給公民使用。

國家機關、企業和社會團體所屬住宅中的空房或租賃的住宅中的空房，須根據各該機關、企業、團體行政的命令，分配給工作人員使用。

二十四、一切居住用的房屋的使用權，均須以簽訂書面合同的方式來確定；合同由承租人與住宅管理員、或與出租人簽訂；合同內必須明確規定雙方的權利和義務以及違反合同規定時應負的責任。

應規定合同的有效期限，最多不得超過五年。

二十五、住宅建築合作社的社員，其居住在原屬於合作社的房屋內者，仍保留其已佔用的住宅面積，但須簽訂租賃合同。

二十六、規定：

1. 現居住在地方蘇維埃、國家機關、企業、社會團體、前合作社所屬房屋內的公民，以及居住在屬於個別公民私有的房屋內的公民，享有租賃現住房屋的優先權；

2. 切實履行合同中規定的義務並一貫愛護住宅的公民，當其居住期限屆滿時，享有續訂租賃合同的優先權。

二十七、在租賃合同有效期間，任何一方不得廢除合同或修改合同中規定的條件。

在合同有效期間，如在承租人所佔用的房屋中出現比規定標準多的房間（空出單間房），則地方蘇維埃或有關機關、企業、團體的行政方面，可決定使用這些空出的房屋。

規定：如果承租人於房產管理處通知後三個月尚未使用剩餘的房屋，地方蘇維埃始有權使用上述多餘的房屋。

二十八、只有經地方蘇維埃所屬房產管理處和擁有住房及租有房屋的有關機關、企業、團體的許可，承租人方有權將其所住的房屋與其他承租人所住的房屋對調；對調後應互相承擔對方租賃合同中規定的條件和義務。

二十九、承租人及其家屬須嚴格遵守住宅內部規則，使房屋處於完好的狀態，愛護一切公用設備，保持室內外及公共地點的整潔。

如果承租人或其家屬毀壞或損傷房屋或公用設備，則房產管理處應立即進行修理，其全部費用由承租人負擔。

三十、規定：遇有下列情況之一，可按法律程序廢除租賃合同，並且不另租給房屋：

1. 承租人或其家屬經常損傷或破壞住宅及公用設備；
2. 承租人或其家屬品質惡劣不能與其他住戶和睦共處；
3. 承租人拖欠房租三個月。

三十一、規定：在下列情況下，可按行政程序令承租人遷出，並且不另分配其房屋：

1. 如果承租人被解僱（由於工作關係，該工作人員得以住在國營企業的住宅內，或住在企業租賃的住宅內）；

附註：本規定不適用於因工傷或殘廢而離職者，也不適用於應徵兵役的工作人員的家屬。

2. 如果承租人自願離職或因違犯勞動紀律及犯罪而被解僱（由於工作關係，該工作人員得以住在國家機關或社會團體的住宅內，或住在機關團體租賃的住宅內）；

3. 適合於蘇聯中央執行委員會和人民委員會一九三一年八月十七日“關於自莫斯科、列寧格勒和基輔市內決定拆毀或整修的住宅中遷出的辦法”的決議的規定者；

4. 適合於下列決議的規定者：蘇聯中央執行委員會和人民委員會一九三一年八月十七日“關於非工農紅軍部隊中的工作人員應由國防人民委員部所屬住宅內遷出”的決議，一九三一年二月十三日“關於非運輸業的工作人員應由運輸機關所屬住宅內遷出以及運輸業工作人員的遷居的規定”的決議，蘇聯人民委員會一九三九年九月二十二日“關於非蘇聯內務人民委員部所屬機關和部隊中的工作人員應由內務人民委員部所屬住宅內遷出”的決議（見“蘇聯決議案彙編”，一九三九年，第五十三期）；

5. 如果承租人所使用的房屋，原係留給派往國外的工作人員，或派赴克拉半島、遠東、北極地帶的工作人員居住者（見“蘇聯決議案彙編”，一九三九年，第十八期）。

三十二、在其他一切情況下，只能按照法律程序令承租人遷出現住房屋，而要求承租人遷移的機關，須負責給該承