

С. И. Строкин

**ЖИЛИЩНАЯ КООПЕРАЦИЯ В СОВЕТСКОЙ РОССИИ
В 1920-х гг. (ПО МАТЕРИАЛАМ ПЕНЗЕНСКОГО КРАЯ)****Аннотация.**

Актуальность и цели. Вопросы, связанные с решением проблем повседневной организации жилищно-бытового пространства, относятся к числу неизменно представленных в исследовательской практике. В связи с необходимостью обобщения исторического опыта политики государства в сфере ЖКХ представляется важным обращение к изучению жилищной проблемы в годы НЭПа в условиях санкционированной и контролируемой государством либерализации хозяйственных отношений. Цель исследования – проанализировать содержание, формы и методы осуществления жилищной кооперации в 1920-е гг., выявить региональные особенности осуществления жилищно-кооперативной политики.

Материалы и методы. Реализация исследовательских задач была осуществлена на основе использования документов, извлеченных из фондов Государственного архива Пензенской области, а также анализа историографических источников по проблеме. При написании работы использовались базисные принципы научного познания – историзм и объективность. В исследовании использованы общенаучные (анализ, синтез) и конкретно-исторические методы: проблемно-хронологический, историко-юридический, системно-функциональный, статистический.

Результаты. Были проанализированы содержание, формы и методы осуществления жилищной кооперации в 1920-е гг. на примере Пензенского края.

Выводы. Жилищная кооперация в указанный период имела небывалый успех для разрешения жилищной проблемы в Советской России. Собственное кирпичное и лесозаготовительное хозяйство, многообразие форм обусловили большие темпы роста жилищно-кооперативного строительства. Но с провозглашением курса на индустриализацию темпы роста начинают снижаться, обостряются проблемы коррумпированности и нехватки ресурсов.

Ключевые слова: Советское государство, жилищная политика, жилищная кооперация, обеспеченность жильем, Пензенская губерния.

S. I. Strokin

**HOUSING COOPERATION IN SOVIET RUSSIA IN THE 1920s
(ON THE MATERIALS OF THE PENZA REGION)****Abstract.**

Background. Problems associated with problem solving daily management of housing and living space is invariably represented in the research practice. In connection with the necessity of generalization of the historical experience of the state policy in the field of housing appears to be an important reference to study the

housing problem in the years of the NEP, in terms of sanctioned and controlled by the state of liberalization of economic relations. The purpose of the study was to analyze the content, forms and methods of implementation of housing cooperatives in the 1920-ies, to identify regional peculiarities of the implementation of the cooperative housing policy.

Materials and methods. Implementation of research tasks was carried out through the use of documents retrieved from the collections of the State archive of Penza region, as well as the analysis of historiographical sources on the issue. When writing work was used the basic principles of scientific knowledge – historicism and objectivity. The study used General scientific (analysis, synthesis) and specific historical methods: problem-chronological, historical-legal, systemic-functional, and statistical.

Results. Analyzed the content, forms and methods of implementation of housing cooperatives in the 1920-ies the example of the Penza region.

Conclusions. Housing co-operatives in this period had a tremendous success to resolve the housing problem in the Soviet Russia. Private brick and timber economy, the variety of forms has led to large growth of the housing cooperative construction. But, with the proclamation of the policy of industrialization, the growth rates begin to decline, exacerbated problems of corruption and lack of resources.

Key words: Soviet state, housing policy, housing cooperation, provision housing, Penza province.

После перехода советской власти к НЭПу основное внимание исследователей было приковано к изучению норм гражданского и жилищного права. Например, монография И. Г. Кобленца посвящена изучению основных направлений советской жилищной политики, способов и методов эксплуатации муниципализированных домов, формирования и развития жилищной кооперации, правового регулирования договора найма жилого помещения и др. [1]. В частности, Н. Л. Мещеряков считал, что современная советская кооперация есть организация общественно-правовая. Она выступает гарантом и инструментом функционирования социалистического строя [2, с. 62].

В дальнейшем среди исследователей внимание к жилищной кооперации как отдельному механизму жилищной политики не уделялось. Все исследования советского периода носили обобщающий характер. Ситуация изменилась с распадом СССР.

Механизмы и результаты функционирования жилищных кооперативов вызвали интерес среди ученых, которые занимались проблемами истории повседневности. В трудах М. Г. Мееровича и Н. Б. Лебиной содержится анализ механизма кооперативной деятельности, который представлял собой симбиоз активности народных масс и государственных послаблений в жилищной сфере [3, с. 44].

М. Меерович, анализируя жилищную кооперацию, приходит к выводу, что в жилищно-арендных кооперативных товариществах было преобладающее присутствие пролетарского элемента, что в свою очередь давало практические возможности для незамедлительного осуществления передела состава их правлений [4].

Стремительный расцвет отечественной кооперации в первые десятилетия XX в. был прерван в октябре 1917 г. в результате коренной ломки отношений собственности. Политическим трендом становится противопоставление дореволюционной и советской кооперации.

Жилищная политика губернии в годы Гражданской войны и «военного коммунизма» базировалась на методах «уплотнения», которые, в свою очередь, улучшили жилищные условия огромного количества людей. С другой стороны, политика «уплотнения» негативно сказывалась на психике граждан: у населения формировались такие черты характера, как пассивность, иждивенчество, нервозность, недоверие. Следует отметить, что такая ситуация в жилищной сфере сохранялась до середины 1950-х гг. Ситуацию усугубляло постоянное перемещение народных масс по разным регионам страны, в том числе и Пензенской губернии [5, с. 162]. Восстановлению подлежало приблизительно 300,71 млн куб. метров жилищного фонда муниципализированных зданий по всей стране. Разрушение бывших казенных зданий составляло 19,426 млн куб. метров [6, с. 30]. В данных условиях Главное коммунальное управление вынуждено было прибегнуть к практике проведения «жилищных недель» на уровне губернских коммунотделов [7, л. 112].

В реальной практике в условиях хозяйственной разрухи государство реабилитирует частнохозяйственную инициативу как единственно доступный способ восстановления народного хозяйства и решения обострившейся в годы войны и революции жилищной проблемы. В частности, Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924 «О жилищной кооперации» устанавливало следующие виды жилищных кооперативных товариществ: а) жилищно-арендные кооперативные товарищества; б) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества; в) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества [8].

Первый вид – жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ) создавались на основе муниципализированных домовладений, предоставленных ЖАКТах внаем местными Советами. ЖАКТы наделялись правами юридического лица (ст. 6 данного постановления), которые заключались в следующем: 1) право арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживали члены товарищества, на срок до 12 лет с правом преимущественного возобновления договора аренды; 2) использование всей доступной жилой площади; 3) право создавать на своей территории для нужд граждан общие службы, такие как столовые, прачечные и др. Общее собрание участников жилищно-кооперативного товарищества (ЖКТ) и правление ЖКТ, избираемое общим собранием, руководили деятельностью жилищных кооперативов. Также избиралась ревизионная комиссия (ст. 42 Постановления).

Имущество ЖАКТов основывалось на паевых взносах жильцов, паевых взносов членов товарищества, поступлений от квартирной платы и арендной платы за нежилые помещения и других поступлений. ЖАКТах позволялось сдавать нежилые помещения в субаренду. Жилищно-кооперативные товарищества не имели права собственности на жилые дома, собственником являлось государство. Товарищество не могло уменьшить площадь, занимаемую участниками товарищества, по своему усмотрению. ЖАКТы не отвечали по обязательствам членов кооператива, а члены товарищества, в свою очередь, не отвечали по обязательствам кооператива.

Членом жилищного кооперативного товарищества мог стать любой гражданин, который обладал избирательными правами, причем число граждан-участников ЖАКТа не могло быть менее половины числа проживающих,

но не менее десяти человек. При прекращении проживания в доме граждане выбывали из состава членов товарищества.

Второй и третий виды жилищно-кооперативных товариществ основывались на возведении новых жилых зданий, восстановлении разрушенных и достройке незаконченных проектов.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСКТ) образовывались на государственных предприятиях и учреждениях.

Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ) образовывались гражданами путем возведения новых жилых зданий, восстановления разрушенных и достройки незаконченных проектов. Участниками ОЖСКТ могли быть и юридические лица. Данный вид жилищных кооперативов в Пензенской губернии отсутствовал [8].

Следует отметить, что жилищные кооперативы могли создавать городские, губернские, а в крупных городах районные союзы [8].

Количество жилищных кооперативов зависело от численности населения и потребности в жилой площади. По данным Пензенского статистического бюро, прирост населения за 1924 г. в г. Пензе составил 1130 человек, за 1925 г. – 1363 человека. На 1 января 1926 г. население города составляло 76 182 человека, а потому нужда в жилых помещениях в 1926 г. по норме 2 кв. саж. на человека составляла 152 364 кв. саж.

Учитывая этот период, бюро спрогнозировало потребность в жилой площади: с 1926 по 1930 г. потребность строительства жилой площади на прирост населения будет вырастать на 200 кв. саж. (1 кв. саж. равняется 4,55225 кв. м) [9, л. 8].

Несмотря на затраты всех средств и емкости рынка строительных материалов, жилищная нужда так и не была устранена. Потребность в 27 000 кв. саж. была перенесена на следующие 5 лет.

Всего же за данный период было возведено в г. Пензе Исполкомом 5,5 тыс. кв. м., в рамках кооперации – 28,9 тыс. кв. м, частными лицами – 23,5 тыс. кв. м. В среднем за данный период прирост населения колебался от 3,5 до 4,5 % [10, л. 117].

Реальный прирост нового жилого фонда в г. Пензе в более или менее значительных размерах начался лишь в 1926–1927 гг., когда в эксплуатацию вступило несколько больших многоквартирных корпусов Рабжилстроя и около 300 мелких деревянных домов в разных районах города, возведенных в порядке индивидуального строительства. Всего к 1927 г. от Рабжилстроя поступило свыше 7800 кв. м, частного жилищного строительства – 7400 кв. м, жилкооперации – 1974 кв. м, всего – около 18 200 кв. м. В состав муниципализированного фонда вошли 742 владения общей площадью 251 475 кв. м, в том числе 763 кв. м торгово-складской площади. Доходы от использования муниципализированного фонда возросли: в 1924–1925 гг. – на 393 420 руб., 1925–1926 гг. – на 463 913 руб., 1926–1927 гг. – на 530 804 руб. [11, л. 5]. Вся квартплата и значительная часть доходов тратилась на ремонт и новое жилищное строительство. Но все данные успехи сходили на нет из-за увеличения ветхости зданий, в то время как численность горожан неумолимо росла.

Жилищную кооперацию в 1925–1926 гг. в г. Пензе можно представить следующим образом: в 1925 г. жилищно-строительная кооперация состояла

из 5 кооперативов с числом членов 352, в 1926 г. жилищно-арендная кооперация состояла из 64 кооперативов с численностью членов 832 [10, л. 68].

Можно отметить более существенную долю жилищно-арендной кооперации. Такой перевес был вызван отсутствием средств на новое жилищное строительство, поэтому жилищная кооперация возникала на основе уже построенного жилья.

По группам пользователей муниципализированный жилищный фонд распределялся следующим образом: а) в непосредственной эксплуатации Горкомхоза находилось 50,4 тыс. кв. м – 22,4 % (в результате демунципализации произошло сокращение с 108 тыс. до 50,4 тыс.); б) в пользовании ЖАКТов находилось 146,3 тыс. кв. м – 65,1 %; в) в эксплуатации Комтрестов находилось 24,3 тыс. кв. м жилой площади – 10,8 %; г) в пользовании частных лиц находилось 3,7 тыс. кв. м – 1,7 %. Всего – 2247 тыс. кв. м [11, л. 29].

Жилищное строительство отдельных категорий застройщиков (без нежилых помещений) выражалось следующим образом (табл. 1) [10, л. 64]:

Таблица 1

| Год | Материал | Исполком | Жилищно-строительная кооперация | Частные застройщики |
|---------------|----------|----------|---------------------------------|---------------------|
| Отчетные | | | | |
| 1925/1926 | Камень | 1088 | 1182 | – |
| | Дерево | – | 818 | 4500 |
| 1926/1927 | Камень | 1736 | – | – |
| | Дерево | – | 1588 | 3782 |
| 1927/1928 | Камень | 1530 | – | – |
| | Дерево | – | 1983 | 3300 |
| Перспективные | | | | |
| 1928/1929 | Камень | 900 | 1350 | – |
| | Дерево | – | 1650 | 4500 |
| 1929/1930 | Камень | 1700 | 2000 | – |
| | Дерево | – | 1500 | 4200 |
| 1930/1931 | Камень | 3561 | 2530 | – |
| | Дерево | – | 1200 | 3500 |
| 1931/1932 | Камень | 3150 | 3230 | – |
| | Дерево | – | 515 | 3400 |
| 1932/1933 | Камень | 3589 | 3500 | – |
| | Дерево | – | 570 | 3000 |

На практике из-за недостатка камня жилье являлось 36 % каменным, 46 % – смешанным, 18 % – деревянным [10, л. 170]. Анализируя таблицу, можно сделать вывод, что исполкомовское жилищное строительство развивалось волнообразно, жилищная кооперация с годами увеличивалась, а доля частной застройки сокращалась.

Постольку жилищная кооперация основывается только на сугубо личном доходе кооперативов, то важным представляется вопрос квартплаты. Тариф на оплату был расплывчат: от 50 до 63 коп., от 1 руб. до 1 руб. 10 коп. за 1 кв. м [11, л. 5]. Установление тарифа зависело от года ввода в эксплуатацию дома, района проживания, должности или места работы жильца и др. Но на практике квартплата взималась по максимальному тарифу.

Основным источником финансирования нового жилищно-кооперативного строительства выступало кредитование. Так, по Постановлению ЦИК, СНК кредитование Пензенского губисполкома на цели рабоче-кооперативного жилищного строительства осуществлял Коммунальный банк по процентной ставке в 5 % с капитала жилого фонда 1927–1928 гг. [12, л. 43].

В конце 1920-х гг. в условиях утверждения курса на форсированную реконструкцию народного хозяйства усиливаются централизаторские тенденции и в управлении коммунальным хозяйством. Результатом проводимой политики становится ликвидация в 1927 г. Комитетов содействия жилищной кооперации, расторжение договоров аренды зданий с ЖАКТаами – в 1930 г.

В целях дальнейшей централизации проводились мероприятия по созданию домового треста. Основная задача домовых трестов – укрупнение ЖАКТов. В г. Пензе для треста выделялись 23 дома и гостиница, причем 50 % домов были охвачены ЖАКТаами [13, л. 1]. Из 23 домов в трест должны были войти 14 домов по ул. Интернациональной и 3 дома по ул. Володарского общей жилой площадью 7760,55 кв. м [13, л. 12], остальные 5 домов – за счет нового жилищного строительства. Основным условием организации домового треста должна была стать правильная постановка эксплуатации домов, экономия в управлении и иных расходах, строгая отчетность и превышение доходов над расходами.

К 01.10.1929 у ГОРКО не хватало работников по подготовке треста, к тому же по правилам в домовый трест должно было входить не менее 50 домов, поэтому экономпроизводственная комиссия при ГОРКО приняла решение об отказе в создании треста по причине нецелесообразности [13, л. 9].

Таким образом, бурный рост кооперативного движения в первые десятилетия XX в., обусловленный изменениями в законодательстве, демократизацией хозяйственных отношений; возросшим стремлением населения к объединению в условиях экономического и продовольственного кризисов в период Гражданской войны, можно интерпретировать как уникальный опыт адаптации российской цивилизации к вызовам общества модерна. Экономическая эффективность подобных организационных форм позволила активно использовать кооперативы в процессе реализации новой экономической политики, что привело к значительному росту кооперативного движения в 1920-е гг. [14, с. 37].

Итак, жилищная кооперация в годы НЭПа развивалась стремительно. В частности, по данным А. П. Макаренко, в среднем по стране в 1927 г. 63,3 % городского муниципализированного жилого фонда находилось в пользовании ЖАКТов. Причем в Москве товарищества распоряжались 70 % жилой площади, в Ленинграде – 87,4 % [15, с. 127]. В 1927 г. затраты на новое строительство жилых помещений ЖАКТаами составили около 20 % от всех средств, вложенных в жилищное строительство. В этом товариществам помогал Общесоюзный центр жилищно-строительной кооперации (Центржилсоюз), ко-

торый имел свои лесоразработки, кирпичные заводы и другие предприятия [16, с. 42].

В среднем число квартир в данный период в г. Пензе на один кооператив равнялось 2,3, среднее число комнат – 7,9, средний размер жилой площади равнялся 391,2 кв. м. Средняя площадь одной квартиры равнялась 71,1 кв. м [10, л. 170]. Эти данные свидетельствуют об относительном комфорте проживания в кооперативных домах, но с провозглашением курса на индустриализацию и свертыванием НЭПа обеспеченность населения жильем и его качество существенно снижаются. К сожалению, опыт кооперативного строительства, доказавшего свою экономическую эффективность, в новых условиях оказался невостребованным.

Библиографический список

1. **Кобленц, И. Г.** Жилищное право / И. Г. Кобленц. – М. : Госиздат, 1925. – 132 с.
2. **Мещеряков, Н. Л.** Современная кооперация / Н. Л. Мещеряков. – М. : Госиздат, 1924. – 173 с.
3. **Давыдов, А. Ю.** Самодельные городские кооперативы в годы нэпа / А. Ю. Давыдов // Известия Российского государственного педагогического университета им. А. И. Герцена. – 2014. – № 164. – С. 44–52.
4. **Меерович, М. Г.** Наказание жилищем: жилищная политика в СССР как средство управления людьми (1917–1937 годы) / М. Г. Меерович. – М. : Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2008. – 303 с.
5. **Строкин, С. И.** Жилищная политика Советской власти в годы Гражданской войны (по материалам Пензенской губернии) / С. И. Строкин // Международный научно-исследовательский журнал. – 2016. – № 8. – С. 161–163.
6. **Петров, М.** Задачи организации коммунального хозяйства / М. Петров // Коммунальный работник. – 1922. – № 7. – С. 30–32.
7. Государственный архив Российской Федерации (ГАРФ). Ф. Р-4041. Оп. 1. Д. 2.
8. О жилищной кооперации : Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19 августа 1924 г. // Библиотека нормативно-правовых актов СССР. – URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2129.htm (дата обращения: 17.07.2016).
9. Государственный архив Пензенской области (ГАПО). Ф. Р-877. Оп. 1. Д. 503.
10. ГАПО. Ф. Р-877. Оп. 1. Д. 609.
11. ГАПО. Ф. Р-453. Оп. 1. Д. 19.
12. ГАПО. Ф. Р-453. Оп. 1. Д. 9.
13. ГАПО. Ф. Р-877. Оп. 1. Д. 585.
14. **Иванов, А. В.** Революция 1917 г. и кооперация / А. В. Иванов // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Гуманитарные науки. – 2010. – № 1 (13). – С. 32–39.
15. **Макаренко, А. П.** Теория и история кооперативного движения / А. П. Макаренко. – М. : Маркетинг, 2002. – 328 с.
16. **Гимадрисламова, О. Р.** История становления жилищной кооперации в России / О. Р. Гимадрисламова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2008. – № 2. – С. 41–49.

References

1. Koblents I. G. *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow: Gosizdat, 1925, 132 p.
2. Meshcheryakov N. L. *Sovremennaya kooperatsiya* [Modern cooperation]. Moscow: Gosizdat, 1924, 173 p.
3. Davydov A. Yu. *Izvestiya Rossiyskogo gosudarstvennogo pedagogicheskogo universiteta im. A. I. Gertsena* [Proceedings of The Herzen State Pedagogical University of Russia]. 2014, no. 164, pp. 44–52.

4. Meerovich M. G. *Nakazanie zhilishchem: zhilishchnaya politika v SSSR kak sredstvo upravleniya lyud'mi (1917–1937 gody)* [Housing punishment: housing policy in the USSR as a method of managing people]. Moscow: Rossiyskaya politicheskaya entsiklopediya (ROSSPEN), 2008, 303 p.
5. Strokin S. I. *Mezhdunarodnyy nauchno-issledovatel'skiy zhurnal* [International Scientific and researching journal]. 2016, no. 8, pp. 161–163.
6. Petrov M. *Kommunal'nyy rabotnik* [Municipal worker]. 1922, no. 7, pp. 30–32.
7. *Gosudarstvennyy arkhiv Rossiyskoy Federatsii (GARF)* [State Archive of the Russian Federation]. F. R-4041. Op. 1. D. 2.
8. *Biblioteka normativno-pravovykh aktov SSSR* [Library of normative legal acts of the USSR]. Available at: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2129.htm (accessed Jul. 17, 2016).
9. *Gosudarstvennyy arkhiv Penzenskoy oblasti (GAPO)* [State Archive of Penza region]. F. R-877. Op. 1. D. 503.
10. *GAPO*. F. R-877. Op. 1. D. 609.
11. *GAPO*. F. R-453. Op. 1. D. 19.
12. *GAPO*. F. R-453. Op. 1. D. 9.
13. *GAPO*. F. R-877. Op. 1. D. 585.
14. Ivanov A. V. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Povolzhskiy region. Gumanitarnye nauki* [University proceedings. Volga region. Humanities]. 2010, no. 1 (13), pp. 32–39.
15. Makarenko A. P. *Teoriya i istoriya kooperativnogo dvizheniya* [Theory and history of the cooperative movement]. Moscow: Marketing, 2002, 328 p.
16. Gimadrislamova O. R. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki* [Bulletin of Perm State University. Juridical sciences]. 2008, no. 2, pp. 41–49.

Строкин Сергей Игоревич

аспирант, Пензенский государственный университет (Россия, г. Пенза, ул. Красная, 40)

E-mail: champi16072@yandex.ru

Strokin Sergey Igorevich

Postgraduate student, Penza State University (40 Krasnaya street, Penza, Russia)

УДК 977; 908

Строкин, С. И.

Жилищная кооперация в Советской России в 1920-х гг. (по материалам Пензенского края) / С. И. Строкин // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Гуманитарные науки. – 2018. – № 2 (46). – С. 89–96. – DOI 10.21685/2072-3024-2018-2-9.