

# ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС ЭПОХИ НЭПА В СОВЕТСКОМ ГОРОДЕ И ПОПЫТКИ ЕГО РЕШЕНИЯ (на примере Саратова)

**Л.В. Блонский**

*К.и.н., доцент, Российская  
открытая академия транспорта Российского  
университета транспорта, г. Москва*

## HOUSING QUESTION OF THE NEP IN THE SOVIET CITY AND THE ATTEMPTS AT THE SOLUTION (on the example of Saratov)

**L. Blonsky**

### Annotation

The article examines the phenomenon of the housing crisis in the Soviet city of 1920-ies. The problem of the housing problem and the attempts at resolution are considered on the example of one of the major regional centres of Soviet Russia – the city of Saratov. Residents of Saratov, not only survived the horrors of the Civil war, but also the catastrophic famine of 1921–1922., with full felt the effects of these social upheavals. One of those consequences is becoming a housing crisis that has engulfed the city during the course of the NEP. Implemented from the second half of the 1920s. the plan of housing cooperatives in Saratov, was the real program of an exit from the protracted housing crisis.

**Keywords:** Soviet state, the Volga region, the 1920-ies, the housing crisis, Saratov, Saratov province, housing construction, housing co-operatives.

### Аннотация

В статье исследуется феномен жилищного кризиса в советском городе 1920-х годов. Проблема возникновения жилищного вопроса и попытки его разрешения рассматриваются на примере одного из крупных региональных центров Советской России – города Саратова. Жители Саратова, пережившие не только ужасы Гражданской войны, но и катастрофический голод 1921–1922 гг., со всей полнотой ощутили последствия этих социальных катаклизмов. Одним из таких последствий становится жилищный кризис, захлестнувший город в период реализации курса НЭПа. Реализуемый со второй половины 1920-х гг. план жилищной кооперации в Саратове, стал реальной программой выхода из затянувшегося жилищного кризиса.

### Ключевые слова:

Советское государство, Поволжье, 1920-е годы, жилищный кризис, Саратов, Саратовская губерния, жилищное строительство, жилищная кооперация.

**1920-е годы** в истории нашей страны, традиционно связывают с восстановлением, разрушенного после Первой мировой и Гражданской войн, народного хозяйства. Из всех проблем, связанных с восстановлением разрушенного хозяйства и быта, одной из главных для горожан становится – жилищная проблема. Основной причиной, спровоцировавшей жилищный кризис 1920-х годов, являлась запущенность строительного дела в связи с войнами и революциями. В Саратове, являвшемся крупным городом и центром губернии и находящемся на пересечении важных стратегических направлений Советской России, в полной мере ощущалась вся динамика социальных и экономических проблем, характерных для страны.

Комфортабельных жилищ в Саратове было мало и до октябрьской революции 1917 года. Последующие годы нанесли непоправимый вред всему жилому фонду местного губкоммунотдела. Если в 1916 году в Саратове на одного жителя приходилось в среднем около 18 кв. аршин (12,7 кв. м) жилой площади, то 1923 году – около 13 кв. аршин (9,2 кв. м.) 6, с. 20. В 1916 году в Саратове

числилось 14496 домовладений с 39879 квартирами, с площадью до 1050000 кв. м. На начало 1924 года 30 % из них нуждались в текущем ремонте, 50 % в среднем, 17 % в капитальном и 3 % в полном 7, с. 22. Кроме этого, в Саратове, начиная с 1924 года наблюдался демографический рост (численность населения к середине 1920-х гг. приближалось по численности к довоенному уровню), что, также, усугубляло жилищный кризис в городе.

В августе 1923 года Саратовский губкоммунотдел, в целях ослабления жилищного кризиса в Саратове издал следующее постановление: "Предложить всем гражданам как муниципализированных, так и немунципализированных домов, занимающих площадь свыше установленной нормы, на основании постановления ВЦИК и СНК от 13 июня сего года самоуплотниться в двухнедельный срок; по истечении же данного срока Жилподотделу ГКО производить уплотнение принудительно. Примечание: Норма жилья на одного человека принимается за 4,2 кв. м. и для лиц имеющих право на дополнительную площадь в размере не свыше 14,2 кв. м сверх общей нормы" 1, д. 1064, л. 10.

Все жилые постройки в Саратове делились на муниципализированные и частновладельческие. Общая площадь частновладельческих домовладений равнялась 380205 кв. м, (31 кв. м. на одно домовладение). Общая площадь муниципализированных домовладений была равна 571383 кв. м. (231 кв.м. на одно домовладение) 7, с. 23. В количественном же соотношении преимущество оставалось за частновладельческими домовладениями (в их распоряжении находилось 12070 домовладений, а в распоряжении муниципалитета 2368) 7, с. 25. Существенная разница в метраже, в пользу муниципализированных домовладений объяснялась тем, что муниципалитет оставлял за собой в основном двухэтажные и многоэтажные здания. Одноэтажные здания, в основном, оставались за частными владельцами. В процентном соотношении количество зданий выглядело следующим образом: 1) одноэтажных зданий – 84,5 %; 2) двухэтажных – 14,9 %; 3) многоэтажных – 0,5 %. Из 571283 кв. м., оставшихся за муниципализированными домовладениями, полезной площади имелось 422541 кв. м., или 74 % 2, д. 193, л. 7.

По размерам жилой площади муниципализированные домовладения можно было, условно, разделить на три категории: 1) мелкие – до 105 кв. м.; 2) средние – от 105 кв. м. до 210 кв. м.; 3) крупные – свыше 210 кв. м. Из 2368 муниципализированных домовладений выделялось 5412 жилых строений. Эти жилые строения делились на каменные – 2290 (42,3 %); деревянные – 2823 (52,1 %); смешанные – 299 (5,5 %). Состояние домовладений было следующим: а) в хорошем состоянии – 472 (19,9 %); б) в удовлетворительном 1312 (55,4 %); в плохом 584 (24,6 %). Преобладающим типом квартир была двухкомнатная квартира. По данным переписи 1923 года на одну семью приходилось только 0,7 квартиры в Саратове 2, д. 193, л. 8.

Резкое снижение всех видов строительства в городе начало происходить ещё в период Первой мировой войны. В условиях чрезмерной скученности населения и отсутствия топлива, разрушительные процессы в жилищном хозяйстве, в 1920–е годы стихийно прогрессировали. В цифрах по Саратову это выразилось следующим образом: 1) норма жилья на одного саратовца в квадратных метрах в 1916 году – 9 кв.м.; 2) в 1923–1924 гг. – 6,9 кв.м.; 3) в 1924–1925 гг. – 6,6 кв.м.; 4) в 1925–1926 гг. – 6,3 кв.м.; 5) в 1926–1927 гг. – 6,0 кв.м 2, д. 193, л. 8. По обследованию на 1924–1925 гг., в Саратове удовлетворялись исключительно низкой нормой от 2 до 4 кв.м. – 19 % от общей массы населения (около 37000 человек). И это при том, что условным минимумом жилья в РСФСР считался 8,1 кв. м. на одного жителя 5, с. 56.

Таким образом, жилищный кризис глубоко проник в повседневную жизнь саратовцев. Необходимо было предпринимать определённые меры, чтобы его ослабить. Проблему пытались решать радикально, в духе первых лет советской власти. Как уже было отмечено выше, в августе 1923 года Саратовским губкоммуноотделом был из-

дан указ о принудительном уплотнении. В бывшие квартиры и дома богатых людей вселяли новый привилегированный советский класс – пролетариат.

Управление муниципализированным жилым фондом в Саратове сосредотачивалось в жилищном подотделе, который учитывал и распределял всю жилую площадь в городе и вообще осуществлял все мероприятия по жилищному фонду. Для непосредственного обслуживания домов учреждался институт управляющих домами со штатом конторщиков, счетоводов и дворников 2, д. 76, л. 19. Кроме этого, распространённой формой объединения жильцов становятся в этот период жилищные товарищества. Члены жилтовариществ владельцами жилья не являлись, так как недвижимость в городах находилась в собственности городских Советов, в состав исполкомов которых входили коммунальные отделы 3, с. 55. И домкомы, и жилищные товарищества были выборными организациями, состав которых определяли сами жильцы. Во главе их стояли председатели. Домкомы и жилтоварищества являлись первичными организациями жилищного подотдела губкоммуноотдела по эксплуатации муниципализированных домовладений. Их главной обязанностью являлась обеспечение нормального функционирования домов и квартир. По данным на 1923 год в Саратове: 1) дома, находящиеся в ведении домкомов, составляли – 45,78 %; 2) дома, находящиеся в ведении учреждений – 40,59 %; 3) дома, находящиеся в ведении жилищных товариществ – 3,7 %; 4) дома, находящиеся в ведении жильцов – 8,8 % 2, д. 76, л. 20.

Организация домкомов и жилтовариществ помогала решить многие организационные вопросы, в частности сбор квартплаты. При этом квартплата определялась дифференцированно (в зависимости от социального статуса жильца). Такой подход полностью отвечал принципам нового социалистического уклада, при котором выделялись социально близкие классы (рабочие и крестьяне) и социально чуждые слои ("нэпманы"). Так, например, при определении платы за воду на заседании Президиума Саратовского Губплана от 10 ноября 1924 года, было принято что "рабочие будут платить по 25 коп. за 100 ведер воды, а частные предприниматели, владельцы и соучастники частных промышленных и торговых предприятий всякого рода; владельцы ресторанов, пивных, кафе, столовых, пекарен, постоянных дворов; мелких торговцев подрядчиков; лица без определённых занятий; члены частных торговых объединений по 2 руб. за 100 ведер" 2, д. 261, л. 7.

Жилищно-бытовые условия саратовца, получавшего шанс вселиться в новую квартиру, должны были отвечать самым необходимым параметрам. Описание жилищной обстановки того времени представлено в ведомственном саратовском журнале 1920–х годов "Коммунальная жизнь": "В настоящее время за счёт особого кредита по общественным работам техстроем приспособляются под квартиры рабочих шесть крупных каменных домов из категории полуразрушенных в различных районах города

Саратова. Общая полезная площадь этих домов около 1000 кв. м. Эта площадь будет разбита на небольшие квартиры в две, три жилые комнаты и кухню, причём две квартиры будут состоять из одной комнаты и кухни. Каждая квартира будет иметь небольшой отдельный сарайчик для дров с поленницей. Каждая квартира будет достаточно изолированной и иметь два входа – парадный и чёрный. Отапливаться квартиры будут посредством голландских печей. Все дома будут соединены с водопроводной и канализационной сетью, но в большинстве их отдельных проводов в сами квартиры не будет: будет устроен водопроводный кран во дворе, а также общие клозеты и помойные ямы. Электричество будет проведено по мере возможности. Вообще основным принципом устройства таких квартир будет наибольшая экономия средств и простота. Отделка квартир будет самая простая: оштукатуренные и выклеенные стены и потолки, крашенные деревянные полы, окна и двери" 4, с. 14.

В целях решения жилищной проблемы, советская власть предпринимала вполне определённые меры. И саратовские власти, шли в фарватере новых мер советской власти по ликвидации жилищного кризиса 1920-х годов. Так, в Саратове стали реализовывать строительную программу, которая включала в себя планы выполнения двух основных задач по жилстроительству: 1) восстановление и реконструкция существующих жилищ; 2) строительство новых жилищ. Средняя стоимость постройки одного квадратного метра жилья в Саратове определялась в 120 рублей 9, с. 112–113.

Из приведённых данных мы видим, что наибольшую сумму на строительство новых и реконструкцию и восстановление старых зданий предполагалось найти с помощью реализации жилищной кооперации. 16 мая 1924 года ЦИК и СНК СССР издаёт "Постановление о содействии кооперативному строительству рабочих жилищ", в котором определялись цели, задачи и условия строитель-

ства жилого фонда в рамках жилищной кооперации 10. Постановлением было определено три вида кооперации: арендная, строительная и общегражданская. При этом реальное распространение получили только две её формы – арендная и строительная. Общегражданская кооперация, как недостаточно субсидируемая, развития в условиях Саратовской губернии не получила 8, с. 96.

Количественный рост жилищно-арендных кооперативов (ЖАКтов) по городу Саратову за период времени с 1 октября 1925 года по 1 октября 1926 года можно охарактеризовать следующими данными: на 1 октября 1925 года было зарегистрировано 377 ЖАКтов; на 1 октября 1926 года их количество увеличилось до 783 8, с. 97. За год количество ЖАКтов возросло более чем на 100%. В 1924–1925 строительном году жилкооперация не столько строила вновь, сколько восстанавливала площадь из фонда разрушенных домовладений. В 1925–1926 году жилкооперация вошла в новую фазу своего развития – в её рамках началось строительство новых домов. Такая строительная программа дала конкретные результаты: если в 1923 году на одного жителя в среднем приходилось около 9,2 кв. м. жилой площади, то по данным на 1927 год эта норма увеличилась до 12,1 кв. м. 2, д. 82, л. 12.

Итак, в 1920-е годы одной из главных проблем советских городов становится жилищный вопрос. Жилищно-бытовые условия горожан резко ухудшились после разрушительных последствий Первой мировой и Гражданской войн. В Саратове – крупном нижневолжском городе и центре одноимённой губернии, остро ощущалась нехватка жилья и снижение темпов строительства в начале 1920-х годов. Начиная с середины 1920-х годов, ситуация меняется в лучшую сторону. Большую роль в этом сыграли меры, принятые как советским руководством в целом, так и активной позицией местной власти по реализации плана жилищной кооперации.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Государственный архив Саратовской области (ГАСО). Ф. 456 (Отдел управления исполнительного комитета Саратовского губернского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов (1918 – 1928 гг.). Оп. 1.
2. ГАСО. Ф. 466 (Плановая комиссия при исполкоме Саратовского губернского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов – "губплан" (1918 – 1928 гг.). Оп. 1.
3. Кириллова Е.А. НЭП и новая жилищная политика: от домкомбедов к жилтовариществам (Петроград, начало 1920-х гг.) // Вестник РГГУ. Серия: История, Филология, Культурология, Востоковедение. 2014. № 19(141). С. 53–65.
4. Коммунальная жизнь. Орган Саратовского губернского коммунального отдела. 1923. № 4.
5. Лебина Н.Б. Повседневная жизнь советского города 1920/1930 гг. СПб., 1999. 320 с.
6. Нижнее Поволжье. Орган Нижне-волжской областной и саратовской губернской плановых комиссий. 1925. № 3.
7. Нижнее Поволжье. 1925. № 4.
8. Нижнее Поволжье. 1927. № 3.
9. Нижнее Поволжье. 1927. № 7.
10. СЗ СССР (Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Союза Советских Социалистических Республик). 1925. № 26. Ст. 178.