

## КВАРТИРНАЯ ПЛАТА В БССР В МЕЖВОЕННЫЙ ПЕРИОД

*В статье проведен анализ жилищной политики в БССР 1920 – 1930-х гг. в сфере платы за пользование жильем. Представлена динамика формирования принципов и механизмов возмездного предоставления квартир, которые основывались на государственном регулировании жилищных отношений. Обоснован тезис о влиянии на размер квартплаты целого ряда факторов: расходов по содержанию дома, места расположения жилища, уровня благоустройства, классовой принадлежности и размера доходов плательщика. Выявлены причины убыточности коммунального хозяйства и нерешенности жилищной проблемы.*

### Введение

Предоставление жилья и коммунальных услуг на принципах оплаты в первые десятилетия советской власти прошло несколько этапов. Механизмы этого процесса к концу 1930-х гг. сложились в четко определенную систему. Квартирная плата заняла важное место в жилищной политике. Ее положения были определяющими в развитии некоторых направлений, а также явились одной из причин, обусловивших неспособность правительства решить жилищную проблему.

Характерный для капиталистической экономики принцип рентабельности эксплуатации жилья первоначально рассматривался советским правительством как средство обогащения домовладельцев за счет трудящихся. После установления советской власти на территории Беларуси плата за жилье не отменялась. Но в связи с историческими перипетиями и инфляцией она практически не осуществлялась. С 1919 г. квартирная плата была вовсе отменена.

### Основная часть

С переходом страны к новой экономической политике были внесены изменения в область жилищных отношений, связанных с оплатой помещений. С 15 сентября 1921 г. восстанавливалась плата за услуги, оказываемые предприятиями коммунального характера (водопровод, электричество, газ, бани, очистка дымовых труб) [1]. С 1 мая 1922 г. восстанавливалась плата за пользование жилыми помещениями [2].

Определяющим положением жилищной политики в сфере оплаты за пользование помещениями стало ее государственное регулирование. Это способствовало обеспечению сохранности и рациональной эксплуатации жилищного фонда, оптимальному распределению имеющейся жилплощади, также направлениям социальной политики советской власти. Однако перед правительством встал вопрос о принципах и механизме взимания платы. Было необходимо определить ее размер и слагаемые элементы, дифференциацию этого размера в зависимости от характеристик жилища и плательщика, сохранения позиций интересов рабочего класса.

При этом правительство оказалось перед дилеммой: с одной стороны, восстановить и развивать жилищное хозяйство возможно при условии его рентабельности; с другой стороны, установление соответствующего размера оплаты обострило бы тяжелое положение рабочих масс, что шло вразрез с общегосударственными принципами советской идеологии. Поэтому квартирная плата формировалась на основе многих составляющих и была разной не только в пределах одного населенного пункта, но и в пределах одной квартиры.

Согласно законодательству 1921 – 1922 гг. в основу определения тарифа коммунальных услуг были положены “расходы по содержанию и ведению предприятий” [1], то есть власть исходила из принципов возмещения себестоимости услуги. В инструкции по применению постановления ВЦИК и СНК РСФСР “Об оплате жилых помещений в поселениях городского типа” от 13 июня 1923 г. [3] указывалось, что квартплата помимо затрат на содержание должна включать средства для выплаты налогов за строение, то есть предусматривала оплату, превышающую возмещение расходов. Постановление правительства СССР “О жилищной политике” 1928 г. фактически признало товарный характер предоставления жилья. В соответствии с постановлением предусматривалось “максимальное накопление средств самого жилищного хозяйства, в частности, за счет квартирной платы” [4]. Таким образом, положения о квартирной плате исходили из полной самокупаемости и прибыльности жилищного хозяйства.

С другой стороны, установленный принцип рентабельности являлся не результатом, а целью, которую необходимо было достичь. Разовый переход на принцип самокупаемости жилища означал повышение квартирной платы до 24,5% заработка рабочего, что поставило бы его в тяжелое материальное положение. Квартирная плата по отношению к основной категории плательщика – рабочему – первоначально была нерентабельной. Она покрывала лишь часть затраченных средств, остальные компенсировались из бюджета, что препятствовало восстановлению и развитию жилищного фонда.

В соответствии с законодательством размер квартирной платы не должен был превышать 10% бюджета рабочего. Доля квартирной платы в бюджете данной социальной группы была незначительной. К примеру, в 1922 г. она составила 1,7% бюджета, в 1924 г. занимала от 4 до 6% заработной платы рабочего. В 1930-е гг. доля квартплаты сохранила уровень 5–7% среднего бюджета трудящихся.

Процесс формирования принципов квартирной и коммунальной платы завершился в конце 1920-х гг. До 1928 г. система начисления, механизмы осуществления, тарифы квартирной и коммунальной платы изменялись почти ежегодно, одновременно корректировалась система и порядок ее начисления.

Итак, с 1 мая 1922 г. восстанавливалась плата за пользование жилыми помещениями. Нормы и ставки устанавливались и вводились в действие постановлениями местных Советов на основании общих постановлений и инструкций, издаваемых ЦИК и СНК БССР. Решения местных Советов распространялись на все дома, расположенные в городских поселениях. За единицу исчисления устанавливался размер жилой площади в соответствии с нормой в 8,25 кв.м на человека.

В июне 1923 г. было принято постановление “Об оплате жилых помещений в поселениях городского типа” [3]. Законом определялась норма жилой площади на человека в размере не менее 9 кв.м. Декретом были обозначены критерии размера квартирной платы. Он устанавливался в зависимости: 1) от расходов по содержанию дома; 2) степени благоустройства; 3) расположения жилища; 4) размера занимаемой жилой площади в пределах или свыше нормы; 5) классовой принадлежности жилища; 6) социального положения плательщика.

В зависимости от территориального расположения, состояния и степени благоустройства квартиры местные Советы устанавливали процентные скидки или надбавки. При исчислении полезной жилплощади из нее исключались комнаты, не имеющие естественного освещения, кухни, коридоры, ванные комнаты, выступы стен, печей. Жилая площадь проходной комнаты определялась в 2/3 ее общей площади. Если занимаемая площадь превышала установленную норму, то ее излишек оплачивался в двойном размере тарифа в соответствии с категорией плательщика.

Зависимость квартирной платы от степени благоустройства и расположения жилища устанавливалась следующим образом: полуподвальные, темные и чердачные помещения оплачивались в половинном размере. Городские исполнительные комитеты определяли границу центральной и периферийной части населенного пункта для определения льготного тарифа проживающим на окраине гражданам. Для указанных категорий квартирная плата снижалась на 10%.

При определении квартплаты использовался классовый принцип. Все плательщики были разделены на категории: рабочие; лица свободных профессий; “нетрудовой элемент”.

К первой социальной группе были приравнены рабочие, служащие, красноармейцы, безработные, зарегистрированные на бирже труда, лица, находящиеся на государственном обеспечении, и учащиеся. Писатели, художники, скульпторы и научные сотрудники в отношении квартирной платы были приравнены к категории рабочих лишь в сентябре 1927 г.

К категории свободных профессий относились врачи и другие лица медицинского персонала, акушерки, юристы, инженеры и иные лица, источником существования которых служило оказание специальных услуг на платной основе по соглашению за отдельные работы не в качестве наемных работников.

К “нетрудовым” категориям относились лица, источником существования которых являлся нетрудовой доход. К ним приравнивались частные торговцы, владельцы, арендаторы торговых и промышленных предприятий, лица, выполняющие посреднические, маклерские, кредитные и биржевые операции, лица, проживающие на доходы с денежных и процентных бумаг, кустари, имеющие более 3 наемных рабочих, служители религиозных культов.

Для рабочих и служащих в соответствии с имущественной дифференциацией были установлены тарифы в зависимости от заработной платы. В 1923 г. квартирная плата варьировалась от 10 копеек за квадратную сажень при заработной плате в 30 рублей до 1 рубля 20 копеек при месячной зарплате свыше 100 рублей. Плата за комнату, занимаемую несколькими жильцами, не принадлежащими одной семье, исчислялась пропорционально размеру занимаемой площади и по ставкам соответствующей категории.

Также законом была установлена специальная такса для категории «нетрудящиеся». Тарифы квартирной платы для рабочих и служащих были меньше тарифов для остальных категорий граждан в 10 раз. Например, для лиц, живущих на «нетрудовые доходы», устанавливалась плата от 3 до 10 рублей за квадратную сажень в месяц, для лиц свободных профессий, кустарей и ремесленников – от 1 до 2 рублей, а для рабочих, получающих заработную плату до 30 рублей, тариф составлял 10 – 20 копеек.

Рабочие и служащие должны были вносить квартирную плату не позднее 10 числа следующего месяца, остальные категории граждан – до 15 числа текущего месяца. Как видим, власть внесла классовый принцип не только в размер оплаты, но и в механизм ее осуществления. С 1925 г. в БССР был введен целевой налог для поддержания рабочего строительства, которым облагался «нетрудовой элемент».

Началом следующего этапа формирования механизмов и положений начисления квартирной платы является 1926 год. Постановление правительства СССР «О квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселениях» от 4 июня 1926 г. [5] с целью устранения разногласий и принятия общих принципов в области формирования квартирной платы предлагало союзным республикам к 15 июля этого же года пересмотреть ее исходные положения. Согласно постановлению обращалось внимание на следующие особенности: ставка квартирной платы включала в себя: стоимость эксплуатации и нормальную амортизацию жилищ, исчисляемую в 35 копеек за 1 кв.м жилой площади в месяц с соответствующим понижением в зависимости от удобств в квартире; оплату процентов, в зависимости от стоимости строений, на нужды восстановления и расширения жилищного фонда.

В свою очередь, квартплата включала 4 составляющих элемента. Исходной была основная ставка, то есть тариф за единицу жилой площади в данном населенном пункте. Затем основная ставка корректировалась исходя из расценок жилого помещения, которая предусматривала льготы и скидки с учетом территориального расположения и состояния квартиры или надбавки за наличие удобств. Так образовывалась квартирная такса. После этого, с учетом категории плательщика, в зависимости от социального положения, классовой принадлежности, доходов, определялась квартирная ставка плательщика, которая формировалась в рамках предельной ставки данной категории.

На основании постановления ЦИК и СНК СССР правительством БССР 23 октября 1926 г. был принят Закон «Об оплате жилых помещений в городах БССР» [6]. Согласно закону, с 1 ноября 1926 г. вводились новые ставки квартирной платы. Стоимость эксплуатации и нормальной амортизации исчислялась в размере 35 копеек за кв.м, для Минска – 37,4 копейки. Законом подтверждалась жилищная норма на одного человека в 9,1 кв.м.

Для трудящихся, получающих до 125 рублей в месяц, предусматривались скидки квартирной платы. Они составляли от 10 до 85% от тарифа. Для трудя-

щихся, получающих свыше 125 рублей в месяц, устанавливались надбавки на каждый рубль сверх этой суммы.

Лица свободных профессий оплачивали жилплощадь из расчета не менее 1 рубль 10 копеек за кв.м. Для лиц “нетрудовых категорий” ставка квартирной платы устанавливалась в размерах от 1 рубля 32 копеек до 3 рублей 30 копеек за кв.м. Расчет на восполнение разницы расходов за счет категории “нетрудящиеся” не оправдал себя в связи с малочисленностью последних и выселением их из домов государственного фонда.

В июле 1927 г. ставки квартирной платы для “нетрудовых категорий” были изменены. В зависимости от имущественного положения они были разделены на 2 группы: облагаемые налогом на доход не свыше 3000 рублей в год и свыше указанной суммы. Правительство оставило прежние принципы ее регулирования: в зависимости от состояния жилища, дохода и классовой принадлежности плательщика. В частности, минимальная ставка квартирной платы для “нетрудовых элементов” Минска была в 2 раза выше, чем для категории лиц свободных профессий, в 5 раз больше максимальной ставки для трудящихся при заработной плате 125 рублей и в 33 раза – для лиц, пользующихся льготной скидкой в 85%.

4 января 1928 г. ЦИК и СНК СССР приняли Закон “О жилищной политике” [4], который утвердил основные принципы и направления в жилищной политике советских республик. Также была установлена единая система формирования квартирной платы. Закон признавал необходимым максимальное накопление средств за счет квартирной платы и приближение ее к себестоимости эксплуатации жилищ. С 1 апреля 1928 г. вводились новые нормы оплаты на основе: учета при установлении квартирной таксы всех аспектов, характеризующих качество и территориальное расположение жилища; пересмотра размера скидок в зависимости от размера квартплаты таким образом, чтобы в течение 1928 – 1929 гг. ставки квартирной платы с лиц, платящих ниже себестоимости жилища, были повышены не менее, чем на 10 копеек в месяц за кв.м. При этом размер квартплаты по-прежнему не должен был превышать 10% заработка трудящегося. Квартирная плата во вновь возведенных домах должна была формироваться на одинаковых основаниях с квартирной платой в старых домах, что не отражало реальной стоимости и качества жилища.

С 1 апреля 1929 г. в БССР устанавливались новые ставки оплаты жилых помещений [7]. Данным постановлением были внесены изменения в стоимость эксплуатации и нормальной амортизации квадратного метра жилой площади. К городам, в которых стоимость эксплуатации и нормальной амортизации не превышала 37 копеек, были отнесены Минск, Гомель и Витебск, для остальных городов стоимость оставалась прежней – 35 копеек.

Законом также предусматривалась система скидок и надбавок в зависимости от классовой принадлежности, материального дохода, благоустройства и удобства квартиры. Был установлен минимальный предел тарифа в размере не ниже 5,5 копейки за квадратный метр. Остальные положения закона о квартирной плате не вносили изменений в систему и механизмы квартирной платы, подтвердив ранее установленные правила.

В 1930-е гг. в отношении квартирной платы были приняты два основных закона. Это Постановления ЦИК и СНК БССР “Об оплате жилых помещений в городах, местечках, районных центрах и рабочих поселках” от 9 июня 1934 г. [8] и “Об изменении постановления “Об оплате жилых помещений в городах, местечках, районных центрах и рабочих поселках” от 5 июля 1936 г. [9]. Закон

повысил стоимость эксплуатации и нормальной амортизации жилых помещений в Минске, Гомеле и Витебске до 44 копеек за кв.м; в Бобруйске, Могилеве, Орше, Полоцке, Борисове, Речице и Слуцке – 42 копеек, в остальных городах – 37 копеек, в рабочих поселках и местечках – 30 копеек за кв.м. Рабочим, имеющим месячный доход свыше 125 рублей, устанавливалась надбавка к основной квартплате в 3,3 копейки за каждый кв.м. Скидки при начислении квартплаты предусматривались в следующих случаях: отсутствие водопровода – 10%; за проживание в проходных для посторонних людей комнатах – 30%; за мансардные квартиры – 20%. К лицам, занимающим жилплощадь более нормы, плата устанавливалась в тройном размере тарифа.

В течение 1920-х гг. приняты нормативные акты, которые определяли механизм взимания платы за коммунальные услуги. Сумма оплаты устанавливалась согласно показаниям счетчиков, а при их отсутствии – по количеству жильцов в доме и нормам потребления. Тариф оплаты также зависел от степени благоустройства жилого помещения и классовой принадлежности плательщика. Плата в домах с центральным отоплением исчислялась пропорционально уплачиваемой нанимателем квартирной платы, но в пределах не свыше 40% квартирной платы. Плата за электроэнергию исчислялась контролером электрической станции по установленному тарифу, по показаниям счетчика или по лампочкам, патронам или штепселям.

#### Заключение

В течение 1920 – 1930-х гг. были сформированы принципы оплаты за пользование жильем, которые зависели от: 1) размера занимаемой площади; 2) состояния и качества жилища; 3) статуса городского поселения; 4) классовой принадлежности; 5) уровня дохода плательщика. Жилищная политика Советской Беларуси в отношении платы за пользование жилым помещением стремилась одновременно обеспечить рыночный и классовый принципы. С одной стороны, это выражалось в стремлении к рентабельности жилищного хозяйства, с другой – государство предоставляло льготы малоимущим слоям населения. Таким образом, жилищная политика Советского правительства в сфере формирования квартирной платы изначально исходила из принципов, которые обусловили нерентабельность жилищного хозяйства и дефицита средств.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О взимании платы за услуги, оказываемые предприятиями коммунального характера : декрет СНК РСФСР, 25 авг. 1921 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабочего и крестьян. правительства. – 1921. – № 62. – Ст. 445.
2. О плате за пользование жилыми помещениями : декрет СНК РСФСР, 20 апр. 1922 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабочего и крестьян. правительства. – 1922. – № 30. – Ст. 349.
3. Об оплате жилых помещений в поселениях городского типа : декрет ВЦИК и СНК РСФСР, 13 июня 1923 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабочего и крестьян. правительства. – 1923. – № 55. – Ст. 540.
4. О жилищной политике : постановление ЦИК и СНК СССР, 4 янв. 1928 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства СССР. – 1928. – № 6. – Ст. 40.
5. О квартирной плате и мерах по урегулированию пользования жилищами в городских поселениях : постановление ЦИК и СНК СССР, 4 июня 1926 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства СССР. – 1926. – № 44. – Ст. 312.

6. Об оплате жилых помещений в городах БССР : постановление ЦИК и СНК БССР, 23 окт. 1926 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства БССР. – 1926. – № 44. – Ст. 165.
7. Об оплате жилых помещений в городах БССР : постановление ЦИК и СНК БССР, 23 фев. 1929 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства БССР. – 1929. – № 11. – Ст. 58.
8. Об оплате жилых помещений в городах, местечках, районных центрах и рабочих поселках : постановление ЦИК и СНК БССР, 9 июня 1934 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства БССР. – 1934. – № 24. – Ст. 117.
9. Об изменении постановления “Об оплате жилых помещений в городах, местечках, районных центрах и рабочих поселках” : постановление ЦИК и СНК БССР, 5 июля 1936 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства БССР. – 1936. – № 22. – Ст. 103.

Поступила в редакцию 10.10.2012 г.