

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ В БССР ВО ВРЕМЯ НЭПА

Советское правительство всегда придавало большое значение решению жилищной проблемы. Большой интерес представляет период нэпа, который ознаменовался новой политикой.

Жилищный вопрос в этом направлении тесно связан со всей экономикой. По жилищу можно судить об экономическом состоянии того или иного государства. После социалистической революции, наряду с национализацией всей промышленности, был национализирован и жилищный сектор. Однако, несмотря на все принятые меры, разрешить жилищный кризис не удалось.

Государство приняло ряд мер по упорядочению жилищной политики. СНК РСФСР декретом от 23 мая 1921 года закрепил за жилищными подотделами коммунальных отделов право быть единственными органами заведывания жилищным фондом и распределения жилых помещений. ВЦИК в целях сохранения единой хозяйственной политики 7 июля 1921 года принял постановление «О взаимоотношениях между Главными управлениями коммунального хозяйства и управлениями и областными отделами коммунального хозяйства федеративных и автономных республик и областей». В нем говорилось, что управления коммунальным хозяйством при НКВД федеративных и автономных Социалистических Республик, являясь самостоятельными органами республик, все же должны согласовывать свою деятельность с общей линией работы Главного управления коммунального хозяйства РСФСР.

В целях улучшения жилищных условий трудящегося населения в городах советское правительство приняло решение об изменении принципа наделения жильем через органы государства. Определяющим фактором стала нехватка бюджетных средств, вызванная необходимостью восстановления и развития промышленности.

Выход из жилищного кризиса усматривался советским правительством в передаче инициативы строительства самим нуждающимся, но под контролем государства. Во всех сферах народного хозяйства с начала НЭПа вводились новые принципы организации труда на основе добровольного объединения людей. Кооперация активно внедрялась и в жилищную политику.

Декретом СНК РСФСР от 8 августа 1921 года «О предоставлении кооперативным объединениям и отдельным гражданам права застройки городских участков» коммунальным отделам давалось право на основе договора разрешать кооперативным образованиям и отдельным гражданам застройку тех городских участков, которые не могут быть в ближайшее время застроены средствами местного исполнительного комитета. 10 августа 1922 года декрет ВЦИК и СНК РСФСР внес дополнения по данному вопросу. Согласно дополнениям при получении права на застройку в договоре оговаривались сроки его действия, точное определение сдаваемого под застройку участка, характер и размер строений, сроки постройки и условия их страхования [1, статья 645].

Однако процесс жилищной кооперации шел медленно. Поэтому правительством был принят ряд мер для активизации деятельности в данном направлении. 8 августа 1924 года в Могилевском округе была создана Комиссия содействия по организации жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативных товариществ. Данная комиссия состояла из представителей окрпрофбюро, горсовета, отдела труда, окрисполкома и коммуналоза. Основной задачей комиссии являлась широкая популяризация и пропаганда идей жилкооперации среди рабочих масс путем чтения докладов на предприятиях и общих собраниях. За год деятельности данной комиссией было прочтено 30 докладов [3, с. 147].

27 сентября 1924 года ЦИК СССР принял постановление «О жилищной кооперации». В соответствии с ним гражданам СССР для удовлетворения жилищных нужд предлагалось добровольно объединиться в жилищные коопе-

ративные товарищества. 23 января 1925 года постановлением СНК БССР были утверждены уставы жилищно-кооперативных товариществ.

Жилищные кооперативные товарищества подразделялись на 3 вида: жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы), рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (Раб.ЖСКТ), общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ).

Жилищно-арендные кооперативные товарищества организовывались в целях использования муниципализированных домовладений. Членами ЖАКТов могли быть все постоянно проживающие в данном доме граждане. ЖАКТ мог быть образован при желании вступить в него не менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества организовывались из числа рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений в целях удовлетворения жилищной нужды своих членом путем возведения новых или восстановления старых домов.

Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества создавались также с целью решения жилищной проблемы. Их членами могли стать все граждане с 18 лет и юридические лица.

Каждое жилищно-коммунальное товарищество должно было иметь устав, который отражал принципы его деятельности. Высшим органом управления являлось общее собрание членом товарищества.

ЦИК и СНК БССР постановлением от 27 сентября 1924 года утвердили «Положение о жилищных товариществах». В соответствии с этим документом основные задачи жилищных товариществ заключались в управлении, восстановлении и поддержании домовладений в исправном и годном для жилья состоянии. Товарищества имели также право взимать с членом вступительные взносы и квартплату [2, статья 133].

Постановлением СНК БССР от 23 января 1925 года предусматривалась возможность объединения всех жилищно-кооперативных товариществ в городские и губернские союзы. 25 октября 1925 года на Первой Могилевской окружной конференции уполномоченных был создан Окружной союз, который получил юридическое оформление со дня принятия устава 23 ноября 1925 года. Целью союза жилкооперации являлось объединение арендных и строительных жилищно-кооперативных товариществ в пределах Могилевского округа и организация совместной деятельности своих членом, направленной на укрепление и развитие жилищно-кооперативного дела. Членами жилсоюза могли состоять все арендные, жилищно-строительные и общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества в пределах Могилевского округа. Каждый член Жилсоюза был обязан предоставлять последнему строительный и финансовый отчет о своей деятельности, допускать уполномоченных представителей к ревизии и участию в заседании своих органов [4, с. 24]. Целью объединения жилищно-кооперативных товариществ была необходимость не только способствовать развитию жилищного строительства, но и контролировать этот процесс со стороны государства.

Кооперация оценивалась советским правительством как лучший способ решения жилищного вопроса. Причем упор делался на развитие кооперации, которая привлекала широкие трудовые массы к делу квартирного строительства. В Могилевском округе жилищные кооперативы возникли во второй половине 1925 г. Уже в этом году действовало 6 жилищно-строительных товариществ и 7 жилищно-арендных [4, с. 25].

Жилищно-строительные товарищества	Время образования	Жилищно-арендные товарищества	Время образования
«Красный строитель»	12.06.1925	«Боевик»	10.08.1925
«Спартак-Строитель»	18.06.1925	«Ильич»	10.08.1925
им. «Барсукова»	18.08.1925	им. «Ботвина»	20.07.1925
«Заря» при станции Могилев МББ ж.д.	10.08.1925	«Возрождение»	05.09.1925
«Красный печатник»	02.10.1925	«Карла Либкнехта № 5»	17.11.1925
«Красный отделочник»	24.11.1925	«Красный октябрь»	12.12.1925
		«Карла Либкнехта № 6»	23.12.1925

В ноябре 1925 года окружной союз жилкооперации объединял 92 дома и 822 пайщика [5, с.23].

В сравнении с Минском и Витебском процесс образования жилищных кооперативов в Могилеве проходил медленно. Если в сентябре 1925 года в Минске насчитывалось 57 жилищно-арендных кооперативов, в Витебске 43, то в Могилеве только 9 [6, с.267].

В целом же, с учетом размера территории, уровень развития кооперации в БССР был сопоставим с другими союзными республиками. По СССР во всех 50 жилсоюзах насчитывалось 30000 ЖАКТов, объединяющих 600000 членов, что составляло 11 процентов городского населения. На 1 ноября 1925 года по РСФСР учтено 24 жилсоюза и 19 оргбюро жилкооперации, по УССР 20 жилсоюзов, по ЗСФСР 2 жилсоюза, а в БССР в это время действовало 4 жилсоюза и 6 оргбюро жилкооперации [7, с.127].

На 1 февраля 1926 года по БССР насчитывалось 32 жилищно-строительных кооперативных товарищества. Могилевский окружной жилсоюз на 1 апреля 1926 года объединял 6 строительных и 7 арендных кооперативов с общим количеством пайщиков 1036 человек. В распоряжении жилсоюза находилось 127 муниципализованных владений, что составляло 22 % от общей муниципализованной площади города Могилева. За период с 1 октября 1926 по 1 сентября 1927 года численность жилищно-кооперативных объединений снизилось с 15 до 10 в результате объединения 4 ЖАКТов и ликвидации 1 кооператива. Жилищными кооперативами за указанный период были построены 4 деревянных восьмиквартирных дома и отремонтировано 18 домов с количеством в 53 квартиры [8, с.6].

В области строительно-технических работ кооперативы осуществляли строительство 2–4- квартирных деревянных домов. 75% из общего количества построенных домов приходилось на двухквартирные дома, на четырехквартирные дома приходилось лишь 14 %.

В деятельности строительных кооперативов тормозом для развития являлась постоянная нехватка финансовых средств, что негативно отражалось на объеме выполненных работ. Кооперативы испытывали постоянные финансовые трудности в связи с тем, что коммунальный банк не выделял необходимого размера кредита, а жильцы домов были с низкой зарплатой, что делало доходность кооператива очень низкой и не способствовало активному развитию строительства. В качестве примера рассмотрим объем строительных работ за вторую половину 1925 года. Так как юридически оформлен в городе был только один кооператив «Красный октябрь», то только он выполнял строительные работы. Данный кооператив произвел капитальный ремонт 34 квартир по ул. Ленинской, 10 квартир по ул. Комсомольской и произвел кирпичные кладки 2 этажей дома. ЖАКТ «Боевик» укрепил фундамент 2 домов и отремонтировал 3 квартиры, ЖАКТ «Карла Либкнехта» отремонтировал 4 квартиры, ЖАКТ имени «Ботвина» произвел ремонт в 3 квартирах.

Конечно, в условиях жилищного кризиса объем выполненных работ кооперативными товариществами был недостаточным. Например, в отчете Окружного комитета КП(б)Б о работе жилищной кооперации Могилевского округа за период с 1 сентября 1927 по 1 сентября 1928 года указывается на то, что жилищная нужда и жилищные условия остаются большим вопросом. Например, предприятие железнодорожного узла станции Могилев насчитывало до 1100 работников, на котором жилищный кризис достигал крайних пределов. Рабочие вынуждены были проживать на расстоянии 5-6 верст (до 75 %) от своих предприятий и тратить время на ходьбу, в итоге они приходили на работу утомленными, что сказывалось на производительности труда. Организованное при предприятии жилищно-строительное товарищество в виде незначительного отпуска кредитов за время своего существования выстроило 2 четырехквартирных дома. Всю остроту жилищного кризиса ощущали также рабочие других предприятий города. В среднем на одного человека приходилось жилой площади 6,6 кв.м. вместо нормальной санитарной нормы 9,1 кв.м. (данные по арендной кооперации). В арендной кооперации из 3479 членов

нормальной жилплощадью были удовлетворены только 14,7 % [9, с.411].

Таким образом, советское правительство пыталось решить проблему нехватки жилья путем передачи инициативы строительства самим нуждающимся через образование кооперативов. Но в связи с дефицитом бюджета, слабой материальной базой самих кооперативов, ростом численности населения решение жилищной проблемы оставалось актуальным.

Литература

1. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства 1922 г., №51, – М.1922.– 812 с.
2. Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР 1924 г., № 15. – Мн.1924. – 205 с.
3. Государственный архив общественных объединений Могилевской области (ГАОО МО). – Фонд 6577.– Оп.1.– Д.163.
4. ГАОО МО.– Фонд 6580 – Оп.1.– Д.24.
5. ГАОО МО.– Фонд 6577.– Оп.1.– Д.175.
6. ГАОО МО. – Фонд 6577. – Оп.1.– Д.200.
7. ГАОО МО.– Фонд 6577.– Оп.1.– Д.341.
8. ГАОО МО.– Фонд 6580.– Оп.1.– Д.137.
9. ГАОО МО.– Фонд 6577.– Оп.1.– Д.801.