

**В.Н. Бураков**  
(Могилев)

## **РАЗВИТИЕ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БССР (1918 – 1928 гг.)**

Жилищный фонд Республики Беларусь, по данным за 2006 год, составил 221,4 млн кв.м. общей площади, при этом 181 млн кв.м.<sup>1</sup> или 82% жилья находилось в частной собственности граждан. В среднем по республике в 2005 г. обеспеченность жилой площадью составила 20,3 кв.м. на одного городского и 28,4 кв.м. на сельского жителя [1]. Быстрыми темпами ведется жилищное строительство не только исполнительными комитетами, но и кооперативными организациями и частными лицами. Стремление части граждан обеспечить себя жильем самостоятельно остается значимым фактором в жилищном строительстве республики. Существующая в настоящее время проблема дефицита жилья является продолжением жилищного кризиса, существовавшего в 1920-е гг. В этот период частновладельческий сектор составлял значительную часть жилищного фонда Советской Беларуси.

Установление советской власти на территории Беларуси внесло радикальные изменения всех форм общественной жизни. Коренным образом изменилась государственная жилищная политика и состояние жилищного фонда республики. В дореволюционной России жилищное хозяйство находилось в основном в частных руках. После революции жилищный фонд разделился на государственный (республиканский и коммунальный) и частный жилищный фонд.

Отношение советской власти к частновладельческому сектору нельзя назвать однозначным. С одной стороны, он рассматривался правительством как временное явление, так как при социалистическом устройстве общества идеалом жилищной политики являлось существование только государственного жилищного фонда, который впоследствии должен был полностью заменить частновладельческий сектор. С другой стороны, правительство создавало условия для развития частновладельческого сектора и использовало его для распределения жилплощади среди трудящихся.

Одним из первых законодательных актов новой жилищной политики стал декрет, запрещающий с 18 декабря 1917 г. продажу, обмен и иные сделки с недвижимостью и землей

в городах [2]. Данное постановление можно расценивать как подготовку к предстоящему обобществлению городских земель. 20 августа 1918 г. ВЦИК РСФСР принял декрет «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» [3]. Этим декретом отменялось право собственности на все без исключения участки в пределах города. В городах с числом жителей свыше 10000, отменялось право частной собственности на все строения, стоимость которых превышала предел, установленный местными Советами рабочих и крестьянских депутатов. В результате муниципализации, то есть изъятия части городских домов в муниципальную собственность, был образован коммунальный жилищный фонд.

С началом новой экономической политики претерпевая изменения и жилищная политика, в частности в отношении частного строительства. Органы коммунального хозяйства не смогли обеспечить всех нуждающихся жилплощадью. Одним из путей разрешения жилищного кризиса было создание условий для развития частного строительства. В августе 1921 г. правительство разрешило собственникам немунципализированных домов продажу недвижимого имущества [4]. Однако продажа могла быть совершена при условии, когда у покупателя не оказывалось в одних руках двух и более строений, и сделка не носила спекулятивный, корыстный характер.

С 1921 г. кооперативным объединениям и отдельным гражданам было предоставлено право застройки городских участков, которые не могли быть застроены в ближайшее время местными исполнительными комитетами [5]. Лицам, осуществившим застройку, государство гарантировало беспрепятственное пользование и невыселение. С августа 1922 года лица, осуществившие постройку жилого дома, в течение 3 лет с момента окончания строительства освобождались от общегосударственных и местных налогов и сборов. В апреле 1925 г. СНК БССР принял постановление «О льготах частному строительству» [6]. Согласно постановлению застройщик мог в течение 10 лет сдавать в наем жилые помещения по свободному соглашению со съемщиком, без вмешательства органов коммунального хозяйства, также на указанный период был освобожден от сдачи в коммунальный фонд части жилой площади.

Таким образом, советское правительство предоставляло застройщику ряд льгот, создающих заинтересованность в новом строительстве. С другой стороны, постоянное вмешательство государства в частный сектор, вызывало опасение у владельцев домов по поводу их дальнейшего пользования и распоряжения своей собственностью.

Согласно постановлению правительства БССР от 1 февраля 1925 г., местные исполнительные комитеты получили право выделения из частновладельческого сектора в распоряжение коммунальных отделов от 10 до 30% жилой площади в окружных и до 10% в районных городах [7]. Исключения составили лишь жилищные товарищества и жилищно-строительные кооперативы, также лица, осуществившие строительство жилого дома на праве застройки. Неуверенность частного владельца в завтрашнем дне, появившаяся после муниципализации, усилилась данным постановлением. Государство поставило под вопрос право свободного распоряжения собственностью. Причем при исчислении жилой площади дома для передачи ее части в коммунальный отдел учитывалась вся полезная площадь дома, а бронировалась лучшая жилая площадь. В 1928 г. в данное постановление внесли изменение о том, что оно не распространяется на те дома, жилая площадь которых не превышает 50 кв.м. [8]. Несмотря на допустимую границу в законе до 10% в районных городах и от 10 до 30% в окружных, все исполнительные комитеты установили максимальный процент размера бронированной жилплощади. Кроме того, в ноябре 1925 г. Витебский исполнительный комитет издал постановление о закреплении за коммунальным отделом 50% жилой площади частновладельческого фонда. Только в январе 1926 г. Управление коммунального хозяйства БССР признало данное постановление незаконным и отменило его [9, л. 425].

Таким образом, коммунальные органы пытались решить жилищный вопрос, выдавая нуждающимся ордера на часть

жилплощади в частновладельческих домах. При этом они не несли никаких затрат, так как ремонт и содержание забронированной жилплощади вменялись в обязанность домовладельца и за его счет. Ответной реакцией части домовладельцев стал отказ от ремонта под различными предложениями и возведение маломерных домов. В ответ правительство в июле 1929 г. приняло дополнение к постановлению о том, что «если домовладелец не сделает ремонт в части, сданной комхозу, то последний имеет право на другую часть жилой площади в этом же доме не требующей ремонта» [10].

Определяя значение частновладельческого сектора в жилищном строительстве необходимо отметить, что до 1923 года исполнительные комитеты нового строительства не вели, оно осуществлялось только частными лицами. Жилищный фонд городов Беларуси в 1923 г. состоял из 33578 домов общей жилой площадью 2972166 м.кв. [11, л.45]. Коммунальный жилищный фонд состоял из 3012 жилых построек, что составляло около 9% от общего количества домов

Всего за 1923 – 1927 гг. в республике было построено около 13 тысяч зданий с жилой площадью в 539400 м.кв. На частное строительство приходилось 76,4% всего построенного жилья в эти годы [12, с. 323]. Анализ данных таблицы дает возможность сделать вывод о том, что удельный вес строительства обобщественного сектора постоянно возрастал с 8,1% в 1923 г. до 23,6% в 1927 г., но, тем не менее, частновладельческий сектор оставался основным застройщиком.

#### Жилищное строительство в городах и поселениях городского типа [12, с. 323]

Год	Строительство жилой площади, м.кв.			Удельный вес индивид. стр-ва, %
	Государственное	Кооперативное	Индивидуальное	
1923	5757	242	67690	91,9
1924	3799	765	60525	93
1925	18436	6558	65229	72,3
1926	24809	12406	109665	74,7
1927	36469	18225	108783	66,5
всего	89270	38196	411892	76,4

Таким образом, большую часть площади городов Беларуси в 1920-е годы занимал частновладельческий сектор, который оставался основным в жилищном фонде республики. Экстенсивный тип застройки не способствовал развитию коммунальных услуг. Для частного сектора еще долгое время оставалось характерным отсутствие канализации, водопровода, освещения улиц. Государство было заинтересовано в создании домов, которые обеспечивали бы жилплощадью как можно больше человек, а частное строительство обеспечивало жильем только одну семью и считалось затратным. В условиях постоянно растущего жилищного кризиса, правительство пыталось различными мерами обеспечить жилплощадью трудящихся, используя в своих интересах частную жилую собственность.

#### Литература

1. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2005. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа 15.09.2008.
2. Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – Москва: НКЮ, 1918, № 10. – ст. 152.
3. Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – Москва: НКЮ, 1918, № 62. – ст. 674.
4. Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – Москва: НКЮ, 1921, № 60. – ст. 410.
5. Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – Москва: НКЮ, 1921, № 60. – ст. 408.
6. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1925, № 21. – ст. 194.
7. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1925, № 9. – ст. 79.
8. Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1928, № 19. – ст. 187.
9. НАРБ. – Фонд 691. – Оп. 1. – Д. 63. – Т. 2.
10. Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1929, № 27. – ст. 156.
11. НАРБ. – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 916.