

УДК 94(476) «1921/1927»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БССР В 1921 – 1927 ГОДЫ

В.Н. БУРАКОВ

(Могилевский государственный университет им. А.А. Кулешова)

Рассматриваются закономерности и результаты жилищного строительства в БССР в период 1921 – 1927 годов. Строительство жилых домов велось местными советами, жилищно-строительной кооперацией и индивидуальными застройщиками. Значительную часть в строительстве органов коммунального хозяйства занимали восстановление и ремонт поврежденных домов. Строительство жилищно-строительными кооперативами началось в конце 1924 года. Однако в течение 1920-х годов в жилищном строительстве преобладал частновладельческий сектор. Жилищное строительство характеризуется экстенсивностью застройки. Основным типом строительства оставались одноэтажные деревянные дома на 2 – 4 – 6 квартир. В 1920-е годы рост численности городского населения опережал строительство жилых домов, что привело к обострению жилищного кризиса. Средний размер жилой площади на 1 человека в городах БССР сократился с 7,02 кв. м в 1923 году до 5,4 в 1926 году.

Основная задача жилищной политики любого государства – обеспечение жильем своих граждан. На этой основе возникают жилищные правоотношения. Развитие жилищного фонда осуществляется прежде всего за счет строительства жилых домов. Современный тип строительства – это возведение многоэтажных домов повышенной комфортности, из новейших строительных материалов, с высокой степенью механизации и с благоустроенной прилегающей территорией. Возведение зданий в 1920-е годы существенно отличалось от современного строительства.

Постановка задачи. Цель данного исследования – изучение процесса и результатов жилищного строительства в Беларуси в 1921 – 1927 годы. Несмотря на актуальность данная тема обладает недостаточной степенью изученности. Развитие жилищного строительства с позиций развития архитектурной мысли рассматривается в книге Т.С. Страмцовой «Проектирование и строительство жилых и общественных зданий в Белоруссии» [1]; общие сведения о развитии градостроительства в указанный период содержатся в книге «Архитектура Советской Белоруссии» под общей редакцией В.И. Аникина и Ю.В. Шпита [2]; характеристика жилищных условий трудящихся города Минска дана в работе И.А. Леоновича «Жилища и жилищные условия рабочих города Минска конца XIX – XX века» [3].

Результаты и их обсуждение. Центральная часть городов Беларуси до 1914 года представляла собой ансамбль из двух-трехэтажных каменных зданий и имела мощеные улицы. В остальной части городов преобладал деревянный тип застройки, преимущественно с одноэтажными домами. В наиболее крупных городах Беларуси в расчете на 1 жителя приходилось в среднем 2 – 2,5 кв. м жилой площади [4, с. 497]. Жилые дома строились трех видов: 1) «барские», т.е. особняки для богатых; 2) доходные дома, для людей среднего достатка; 3) дома для рабочих на окраинах города. Дома второго и третьего типа строились в основном за счет ипотечного кредита, что давало возможность для интенсивного строительства.

С 1914 года возведение новых жилых домов было приостановлено. На состояние жилищного фонда наложили отпечаток первая мировая и гражданская войны, немецкая и польская оккупация. За указанный период было разрушено 1200 тысяч кв. м жилплощади в городах БССР [5, л. 42]. В большей степени были разрушены города, которые находились рядом с линией фронта: Минск, Борисов, Полоцк. Например, после отступления польской армии из Полоцка из 2200 домов 200 были полностью уничтожены, а остальные имели повреждения на 50 % и требовали ремонта [6, л. 208].

В 1920-е годы строительство жилых домов велось по трем линиям: коммунальное строительство местными советами, жилищно-строительной кооперацией и индивидуальными застройщиками. Строительство жилых домов промышленными предприятиями активизировалось только в конце 1920-х годов.

После установления советской власти и освобождения территории Беларуси строительство велось только в частновладельческом секторе. Органы коммунального хозяйства нового строительства не вели, сосредоточив усилие на восстановлении разрушенного жилищного фонда и предотвращении дальнейшего разрушения действующих домов. Первым шагом в процессе обеспечения населения жильем стало создание коммунального жилищного фонда, который был образован путем проведения муниципализации, т.е. изъятия части городских домов в муниципальную собственность. Жилищный фонд коммунального хозяйства в Беларуси на 1922 год составил 4130 домов, общей жилой площадью 24 853 кв. сажень (11 3081 кв. м) [7, л. 1].

До середины 1920-х годов в решении жилищного вопроса правительство принимало лишь паллиативные меры, которые были направлены на уплотнение существующего жилищного фонда, а не на расширение жилплощади. Естественное и миграционное увеличение городского населения обостряло уже имеющийся жилищный кризис.

Численность городского населения Беларуси постоянно увеличивалась. По данным переписи населения ЦСУ БССР, численность населения городов и местечек Беларуси в 1923 году составила 734 224 человек, в 1926 – 81 2504, в 1928 году – 869 100 человек.

При исчислении размера жилой площади, необходимой для проживания, руководствовались понятием «санитарная норма», т.е. минимальный размер жилого пространства, необходимый для проживания одному человеку. Она определялась минимальной кубатурой в расчете количества выдыхаемой в один час углекислоты, предельно допустимым содержанием ее в воздухе жилого помещения, допустимой интенсивностью воздухообмена и делением этой минимальной кубатуры на максимальную высоту помещения [8, с. 21].

В 1920-е годы санитарная норма жилой площади равнялась 8,2 кв. м на человека. Несмотря на принимаемые меры по уплотнению и расширению жилого фонда, достичь уровня санитарной нормы не удалось. Размер средней жилой площади на 1 человека в окружных городах БССР в 1923 году составил 7,06 кв. м, упав в дальнейшем до 5,66 кв. м в 1925 году, незначительно увеличился до 5,87 кв. м в 1930 году [9, л. 151]. Жилищное положение рабочих было хуже, чем в среднем по республике. Средняя норма жилплощади на 1 рабочего в 1926 году составила 4,9 кв. м, в 1931 году – 4 кв. м, в 1930 году 35 % рабочих имели норму жилья от 2 до 4 кв. м [10, л. 101].

Тяжелые условия решения жилищного вопроса отражают данные о распределении квартир, их населенности по городской переписи 1923 года на примере I района города Минска, представленные в таблице 1 [11, л. 28].

Таблица 1

Распределение квартир по населенности I района г. Минска (количество квартир с жителями)

Количество жильцов	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Квартиры из одной кухни	5	15	12	23	6	5	3	1	–
Квартиры из одной комнаты	1	9	8	5	4	–	1	–	1
Квартиры из одной комнаты и кухни	5	10	30	32	23	8	12	5	–
Квартиры из 2 комнат без кухни	–	3	2	5	1	1	–	–	–
Квартиры из 2 комнат с кухней	2	24	59	76	49	32	21	13	5
Квартиры из 3 комнат с кухней	4	17	54	97	91	73	45	29	22

Жилищный фонд городов Беларуси в 1923 году состоял из 33 578 домов общей жилой площадью 2 972 166 кв. м [5, л. 45]. Он включал в основном деревянные одноэтажные строения частного и муниципального сектора. Коммунальный жилищный фонд состоял из 3 012 жилых построек, что составляло около 9 % от общего количества домов. Из данных таблицы 2 видно, что 75 % зданий были деревянными, 21 % – каменными, незначительная часть (4 %) домов – смешанного типа. Из них 83 % зданий являлись одноэтажными, 12 % – двухэтажными, 5 % домов имели 3 и более этажей [12, л. 27].

Таблица 2

Статистические сведения о квартирах по городам БССР городской переписи 1923 года (по типу построек)

Жилищный фонд	Всего жилых зданий	Каменные	Смешанные	Деревянные	1 этаж	2 этажа	Многоэтажные
Муниципализированные	3012	673	54	2285	2520	388	104
Частные	29611	1124	159	28393	28825	725	61
Итого	33578	2025	218	31330	32140	1244	194

Восстановление жилищного коммунального фонда началось с 1923 года. Органы коммунального хозяйства первоочередной задачей ставили восстановление и приведение в надлежащий вид разрушенных и домов, которые на 70 – 80 % нуждались в проведении ремонта различной степени. Например, в городе Минске количество не имеющих повреждений муниципализированных и частновладельческих домов составило соответственно 22 и 15 % от общего количества [13, л. 22 об.]. Остальные дома требовали различной степени ремонта. Восстановление частных домов вменялось в обязанность самих владельцев.

Ввиду нехватки средств до середины 1920-х годов исполнительные комитеты вели в основном работы по восстановлению разрушенных домов, нового строительства в 1923/1924 году не было.

В 1924/1925 годах на новое строительство затрачено 13 % всех средств на развитие муниципального хозяйства. В основном строились деревянные дома. Удельный вес восстановленных и построенных каменных домов в 1923 году составил 3,5 %, в 1926 – 4,4 % [4, с. 498].

Коммунальный жилищный фонд БССР к 1925 году достиг 1047,5 тысяч кв. м, в 1926 году – 1365 тысяч. Органы коммунального хозяйства не могли быстро восстановить находящиеся в их ведении жилые дома, поэтому часть из них была сдана в аренду жилищным кооперативам, в обязанность которых входили ремонт и содержание домов в надлежащем состоянии. Одним из способов расширения жилищного фонда коммунального хозяйства стало изъятие 30 % частновладельческой жилплощади органами коммунального хозяйства [14]. Коммунальные органы пытались таким образом разрешить жилищный вопрос. При этом они не несли никаких затрат, так как ремонт и содержание дома вменялись в обязанность владельца.

Несмотря на то, что частновладельческий сектор занимал доминирующую позицию в жилищном фонде страны, отношение к нему правительства было двойным. С одной стороны, оно было заинтересовано в его развитии. В апреле 1925 года было принято Постановление «О льготах частному строительству» [15]. Согласно постановлению, застройщикам в течение 10 лет разрешалось сдавать в наем жилые помещения, в течение указанного срока они освобождались от целевого налога и обязательной сдачи в коммунфонд жилплощади. В феврале 1926 года было принято постановление, которое внесло изменения в Гражданский кодекс БССР (ст. 76): лица, построившие или восстановившие строения, предназначенные для жилья, освобождались от уплаты налогов в течение трех лет со дня постройки. С другой стороны, советская власть рассматривала частновладельческий сектор как временное явление. Целью правительства было создание таких домов, которые обеспечивали бы жилплощадью как можно большее количество нуждающихся при обобществлении быта, т.е. домов-коммун. А частное строительство обеспечивало жильем только одну семью и считалось затратным.

Таблица 3

Число жилых строений, вновь построенных, достроенных и восстановленных в течение 1923 – 1926 годов в городах БССР

Строения по БССР	1923 г.		1924 г.		1925 г.		1926 г.		всего за 4 года	
	Число строений	Жилплощадь в кв. м	Число строений	Жилплощадь в кв. м	Число строений	Жилплощадь в кв. м	Число строений	Жилплощадь в кв. м	Число строений	Жилплощадь в кв. м
Государственные	34	4949	39	5440	128	19815	186	28822	387	59026
Кооперативные	1	54	7	422	68	6195	127	11478	203	18149
Частные	1870	68115	1657	60578	1804	64948	3047	107855	8378	301496
Все строения	1905	73118	1703	66440	2000	90958	3360	148155	8968	378671
Строения каменные:										
- государственные	4	2794	6	2547	16	11154	20	6005	46	22500
- кооперативные	–	–	–	–	3	261	3	214	6	475
- частные	3	45	5	335	1	12	6	603	15	995
все строения	7	2839	11	2882	20	11427	29	6822	67	23970
Смешанные:										
- государственные	–	–	2	115	8	808	1	18	11	941
- кооперативные	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
- частные	4	205	2	97	4	106	9	591	19	999
Все строения	4	205	4	212	12	914	10	609	30	1940
Деревянные										
Государственные	30	2155	31	2778	104	7853	161	22088	326	34874
Кооперативные	1	54	7	422	65	5934	124	11264	197	17674
Частные	1862	67829	1647	60041	1798	64802	3032	106661	8339	299333
Все строения	1893	70038	1685	63241	1967	78589	3317	140013	8862	351881

Анализ данных таблицы 3 о построенных и восстановленных домах в период с 1923 по 1926 год, согласно переписи 1926 года, дает возможность сделать следующие выводы. Основным застройщиком являлся частный сектор. Жилищно-строительные кооперативы начали возведение зданий с конца 1924 года. Они занимались исключительно строительством новых домов, в основном деревянных. В результате в течение 1923 – 1926 годов было построено 8968 жилых домов общей жилой площадью 378 671 кв. м. Доля коммунального строительства составила 15 % от общего количества жилой площади; кооперативного строительства – 4,7; 79 % составил частновладельческий сектор [16, с. 16 – 19].

В 1925 году жилищно-строительной кооперацией было построено 68 домов (221 квартира). По количеству квартир дома на 2 квартиры составили 75 % общего количества; дома на 3 квартиры – 4 %; дома на 4 квартиры заняли 14 %; дома на 6 квартир – 7 % [19, л. 220]. Застройка домов кооперативами носила поселковый характер. За указанный период количество «новых» зданий увеличилось с 47 до 60 % в коммунальном жилищном фонде, который составил 5000 домовладений с общей полезной площадью 1365 тысяч кв. м [17, с. 36]. Жилищный фонд частновладельческого сектора в 1926 году насчитывал 3808,8 тыс. кв. м, строительной кооперации – 18 149 кв. м. В целом в 1926 году жилищный фонд республики составил 4989,4 тыс. кв. м [18, л. 104].

Строительство деревянных домов было обусловлено тем, что их постройка была дешевле, чем каменных. Средняя стоимость зданий составила 22 рубля за 1 куб. м в каменном и 19 рублей в деревянном доме [17, с. 37]. Постройка каменного здания требовала привлечения квалифицированных специалистов. На темпах строительства сказывалась и нехватка строительных материалов, в частности кирпича и цемента.

Вопрос о дешевом строительстве был поставлен еще в 1924 году на Первой всебелорусской конференции коммунальных работников, на которой была принята резолюция о необходимости разработки новых типов домов, рекомендуемых для возведения, которые бы отвечали требованиям экономичности. Удешевление строительства за счет механизации, уменьшение прибыли строительных организаций дало снижение стоимости работ в среднем на 6,4 %. В результате стандартизации строительства было возможно снижение стоимости еще на 2 – 3,5 %.

В 1926 году были приняты «Временные строительные правила и нормы для постройки жилых домов в поселках» [20]. Данные правила являлись документом, в котором содержались сведения о нормах застройки при планировании городов, о планировке квартир, технические и противопожарные нормы. За выполнением правил и норм строительства следил главный инженер республики через подчиненный ему институт окружных инженеров при городских коммунальных отделах.

В 1926 – 1927 годах практически везде продолжалось строительство одноэтажных деревянных домов на 2 – 4 – 6 квартир. В новом строительстве однокомнатные квартиры составили 38 %, двухкомнатные – 40 %, квартиры, в которых три и более комнаты, – 22 % [21, л. 215]. По планировке квартиры представляли собой обособленное жилье, состоящее из 1 – 3 комнат и кухни, на нежилую площадь в среднем приходилось около 25 % от общей площади квартиры. Кладка фундаментов была различная: бетонная, кирпичная, булыжная; стены в основном из круглого леса; крыши преимущественно железные; полы в основном двойные; печи изразцовые и местами кирпичные [22, с. 10].

Качество строившегося жилья оставалось неудовлетворительным. На заседании ЦСПСБ от 19 июня 1926 года был заслушан доклад «О жилищном обследовании городов Белоруссии», который отражал качественное состояние жилищ. В нем отмечалось, что холодные жилища составили 29,6 %, сырые – 29,4 %, требовали ремонта 45,5 % жилищ [21, л. 215].

Обследование кооперативного строительства в сентябре 1926 года показало, что во всех городах строительство велось новое, только в Могилеве и Полоцке восстановительное. Дома строились исключительно деревянные, в основном из круглого леса на булыжных, иногда кирпичных сплошных фундаментах. Крыши в основном крылись железом. При квартирах почти везде были сени, в основном дощатые [23, л. 188]. Недостатки в строительстве почти во всех жилищно-строительных кооперативах – возведение зданий из сырого леса, низкое качество используемого кирпича, невыполнение послеосадочного ремонта. Отмечалось и то, что строители, например, штукатурят дворовые стены, что отражалось на стоимости строительства.

Малозэтажное деревянное строительство не обеспечивало быстрый рост жилой площади и не способствовало развитию коммунальных услуг. Подведение элементов благоустройства к каждому отдельному дому, который состоял из 2 – 4 квартир, было дорогостоящим. Отсюда одна из задач, которую поставило правительство к 1927 году, – переход к каменному многоэтажному строительству. В этом же году в связи с началом форсированной индустриализации правительство СССР выдвинуло лозунг возведения недорогих типов жилья. Предлагалось отказаться от «непосильной роскоши» оборудовать каждую индивидуальную квартиру ванной, уборной, кухней и перейти к коммунальному типу. Также строительство должно было перейти к стандартизации и механизации. В 1927 году Комитет содействия кооперативному строительству рабочих жилищ при Наркомтруде БССР разработал экономические типы жилых домов, первые пять проектов деревянных жилых домов, часть которых являлась по существу несколько улучшенными вариантами проектов применявшихся ранее [1, с. 6].

За 1927 год жилищный фонд республики пополнился на 163 477 кв. м, государственное строительство составило из них 36 469 кв. м. В целом удельный вес обобщественного сектора возрос с 8,1 % в 1923 году до 23,6 % в 1927 году [24, с. 323]. В результате перераспределения жилой площади, нового строительства и ремонта жилищный фонд республики составил 5152,8 кв. м и увеличился по сравнению с 1923 годом почти на 44 %. Однако рост городского населения опережал рост жилищного фонда. Средний размер жилой площади на человека уменьшился с 7,02 кв. м в 1923 году до 5,4 – в 1926 году [24, с. 324].

Выводы. Жилищное строительство в Советской Белоруссии в период с 1921 по 1927 год прошло сопряженный с трудностями путь. Конечно, жилищный кризис не был разрешен. Но за сравнительно небольшой период страна восстановила разрушенное войнами городское хозяйство и начала переход от деревянного одноэтажного строительства домов к каменному многоэтажному строительству с благоустройством прилегающей территории, к разработке типовых проектов и комплексной застройке целых кварталов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Страмцова, Т.С. Проектирование и строительство жилых и общественных зданий в Белоруссии / Т.С. Страмцова. – Минск: Наука и техника, 1968. – 140 с.
2. Архитектура Советской Белоруссии / В.И. Аникин [и др.]; под общ. ред. В.И. Аникина. – М.: Стройиздат, 1973. – 119 с.
3. Леонович, И.А. Жилища и жилищные условия рабочих города Минска конца XIX – XX века: автореф. дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02 / И.А. Леонович. – Минск, 1976. – 20 с.
4. Социально-экономические преобразования в Белорусской ССР за годы советской власти / Ф.С. Мартинкевич [и др.]; под ред. Ф.С. Мартинкевича. – Минск: Наука и техника, 1970. – 528 с.
5. Национальный архив Республики Беларусь (НАРБ). – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 916. Материалы Госплана БССР о состоянии и перспективах развития местного хозяйства БССР.
6. НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 1. – Д. 85. Материалы о советском строительстве, состоянии коммунального хозяйства, дорожном строительстве БССР.
7. НАРБ. – Фонд 691. – Оп. 1. – Д. 1. Циркуляры ГУКХ РСФСР.
8. Жилище и здоровье: сб. метод. разработок. – Л.: Меджурнал, 1928. – 110 с.
9. НАРБ. – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 168. Материалы о пятилетнем плане развития народного хозяйства и культуры БССР.
10. НАРБ. – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 1007. Материалы плана развития коммунального хозяйства на 1932 г.
11. НАРБ. – Фонд 30. – Оп. 1. – Д. 4285. Стат. сведения о распределении квартир по их населенности и общей характеристике застроенных владений по БССР.
12. НАРБ. – Фонд 30. – Оп. 1. – Д. 4282. Стат. сведения о квартирах и квартирной плате по городам БССР по данным переписи 1923 года.
13. НАРБ. – Фонд 691. – Оп. 1. – Д. 15. Отчеты Управления домами Минского комхоза за 1923 г.
14. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1925, № 9. – ст. 79 (Постановление ЦИК и СНК БССР «О передаче в распоряжение коммунальных частей жилой площади немуниципализированных строений»).
15. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1925, № 21. – ст. 194 (Постановление ЦИК и СНК БССР «О льготах частному строительству»).
16. Всесоюзная перепись населения 1926 г. Вып. 1. Жилищное строительство в городских поселениях РСФСР, Украинской ССР, Белорусской ССР. – М.: ЦСУ СССР, 1927. – 59 с.
17. Агляд дзейнасці СНК і эканамічных нарады БССР. – Мінск: Кіраўніцтва спраў СНК БССР, 1927. – 98 с.
18. НАРБ. – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 1121. Материалы по перспективному плану коммунального и жилищного строительства.
19. НАРБ. – Фонд 333. – Оп. 1. – Д. 10. Материалы переписки Госплана БССР.
20. Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства СССР. – М.: НКЮ, 1926, № 53. – ст. 392 (Постановление ЦИК и СНК СССР «Временные строительные правила и нормы для постройки жилых домов в поселках»).
21. НАРБ. – Фонд 333. – Оп. 1. – Д. 2. Протоколы заседаний ЦСПС Белоруссии.
22. Жилищная кооперация в БССР. – Минск: Белжилсоюз, 1927. – 66 с.
23. НАРБ. – Фонд 333. – Оп. 1. – Д. 3. Материалы и переписка Белжилсоюза по округам БССР.
24. Развитие экономики Белоруссии в 1921 – 1927 гг. / Ф.С. Мартинкевич [и др.]; под ред. Ф.С. Мартинкевича и В.И. Дрица. – Минск: Наука и техника, 1973. – 336 с.

Поступила 30.06.2008