

МУНИЦИПАЛИЗАЦИЯ И ДЕМУНИЦИПАЛИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ В 20-Х ГОДАХ XX ВЕКА (НА ПРИМЕРЕ ПРИКАМЬЯ)

Т.С.Волкова

Пермская государственная сельскохозяйственная академия, 614000, Пермь, ул.Коммунистическая, 23

Анализируются причины, ход и результаты муниципализации и демунципализации жилых помещений в Прикамье, а также особенности поведения собственников жилья в этих условиях.

Опыт России в плане смены форм собственности на жилье уникален. Дважды за предыдущее столетие миллионы граждан страны оказывались вовлеченными в процессы муниципализации и демунципализации жилищного фонда. Эксперимент 20-х гг. XX в. оказался вне поля зрения как экономистов, так и историков и на сегодняшний день практически не изучен. Это обстоятельство не может не сказываться на проведении современной реформы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Поэтому актуальным представляется исследование исторического опыта муниципализации и демунципализации жилищного фонда с точки зрения антропологического подхода, поскольку жилье является vitalной человеческой потребностью.

До 1917 г. жилые дома в городах принадлежали в основном частным лицам. Фонд муниципального жилья был невелик. Он состоял из ночлежек, общежитий при муниципальных учебных заведениях, яслей-приютов, дач-колоний для малообеспеченных учащихся, домов трудолюбия и т.п.

Через полтора месяца после Октябрьской революции СНК РСФСР рассмотрел проект декрета об отмене частной собственности на городскую недвижимость. Тезисы к декрету написал В.И. Ленин. Он предлагал часть жилищного фонда, постоянно сдаваемого в аренду, конфисковать, а другую часть оставить владельцам до созыва Учредительного собрания. Ответственность за сохранение жилья, с его точки зрения, должны были нести бывшие владельцы вплоть до передачи собственности домовым комитетам, которые в тот период существовали не везде. Кроме того, руководитель государства квартплату предлагал ввести немедленно¹.

В течение четырех дней (20 – 23 ноября 1917 г.) проект рассматривался СНК, а

затем он должен был быть утвержден ВЦИК (25 ноября). Однако процесс утверждения затянулся до августа 1918 г. Сначала необходимо было завершить формирование местных органов власти, на которых возлагалась реализация данного проекта².

С ноября же 1917 г. по август 1918 г. местные органы власти (советы, городские думы) руководствовались другим документом, декретом ВЦИК от 18 декабря 1917 г., запрещающим все сделки с недвижимостью.

Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. отменил право частной собственности на недвижимость в городах. Согласно этому закону местные органы власти полностью стали распоряжаться жилищным фондом: определяли начальный размер стоимости и доходности владений, устанавливали арендную плату за землю, обладали правом застройки, назначали наемную плату, как для нанимателей, так и для бывших собственников. В случае нетрудоспособности и отсутствия других источников существования бывшие владельцы квартир и домов могли рассчитывать на единовременное пособие в размере 10 тыс. рублей. Теоретически у жителей небольших городов (менее 10 000 жителей) оставалось право иметь частный дом и даже передать его по наследству в пределах двух степеней родства, но стоимость и доходность владений, допущенных к данным процедурам, определяли местные советы³.

Декрет не давал права местным органам власти выселять бывших собственников из их квартир и домов. Однако процесс смены жильцов уже шел, и не всегда насильственными методами. Например, в летописи города Перми, составленной В.Н. Трапезниковым, зафиксированы случаи переезда буржуазии на окраину города с апреля 1918 г.⁴ Очевидно, одни бывшие

владельцы жилья не могли вносить квартплату за него, другие не видели смысла нести ответственность (в том числе материальную) за управление собственностью, им уже не принадлежавшей, третьи предпочитали не привлекать к себе внимания, не давать лишнего повода для зависти.

Примечательно, что рабочие сначала вселялись в хорошие квартиры, а потом стали отказываться от них, так как квартиры находились в центре, далеко от работы. Кроме того, паек в этот период выдавался натурой. Его приходилось нести через весь город, что также было неудобно.

Домовые комитеты, на которые уповали центральные органы власти, так и не были созданы повсеместно. А Советы, которым они должны были непосредственно подчиняться, в условиях Гражданской войны систему управления коммунальным хозяйством не сформировали.

С апреля 1920 г. началось создание коммунальных отделов при исполнительных комитетах (губернских, уездных, городских). В этих действиях можно увидеть намерение власти перейти от чрезвычайных мер к планомерному, комплексному решению проблем эксплуатации жилищного фонда.

Первой акцией, проведенной новыми структурами, было приостановление выселений. С мая 1920 г. выселение разрешалось только по специальному решению исполкома, причем выселенным необходимо было предоставить здоровое жилье по нормам данной местности. В Перми, например, это 3 куб. сажени на взрослого и 1,5 на ребенка⁵. В случае уплотнений гражданам давали двухнедельный срок для поиска соседей. За антисанитарное состояние жилья или недостойное поведение жильцов можно было привлечь к двухмесячным принудительным работам⁶.

Проведенное в 1921 г. обследование коммунального хозяйства городов республики показало, что учет муниципализированных строений не велся, документы на них отсутствовали. Здания не ремонтировались, находились в ветхом или аварийном состоянии. Все большие помещения к этому времени были национализированы. Средств на их содержание не хватало, так как постоянные источники финансирования определены не были.

Проблема имела общегосударственный масштаб. Об этом свидетельствует постановление СНК от 6 августа 1921 г. В нем говорилось о необходимости пересмотра списков муниципализированных строений. Фактически речь шла о демуниципализации, хотя термин этот не употреблялся. Отменен был запрет на продажу муниципализированных строений и разрешено жилищное строительство для частных⁷.

Процесс формирования государственного жилищного фонда в начале 20-х гг. на различных территориях Западного Урала шел неравномерно. Местные советы не стремились сосредоточить все жилье, а следовательно, и ответственность за его эксплуатацию, в своих руках. В 1924 г. в Перми было муниципализировано только 33,15 % жилых строений, в Сарапуле – 22,85, в Кунгуре – 15,75, Кудымкаре – 11,1, Усолье – 7,8. Изымались строения разного качества, что в дальнейшем отражалось на местном бюджете. К примеру, в Ординском районе 8,7 % муниципализированного жилья нуждалось в капитальном ремонте, а в Осинском районе – 15,5 %⁸.

В жилищный фонд попадали далеко не все национализированные и муниципализированные строения. Многие помещения передавались воинским частям, советским, партийным и общественным учреждениям. В Перми, например, воинская часть получила 1355,8 кв.м жилья. В Кудымкаре было изъято из жилищного фонда 27,7 % муниципализированных площадей, в Кунгуре – 14,95, Усолье – 31, Сарапуле – 19,9⁹.

За эксплуатацию муниципализированного жилья отвечали жилищные отделы местного хозяйства, заводоуправления, жакты, частные арендаторы. Однако в этом процессе они не взаимодействовали, что отражалось на состоянии дел.

Жилищные отделы местного хозяйства сосредоточили усилия на распределении жилья. Так, Пермский жилищный отдел в 1922 г. получил 258 заявлений на квартиры, 163 – на комнаты и 1129 – на углы. Удовлетворены были соответственно 146, 12 и 121 заявления. Просьбы рабочих выполнялись на 85,5 %, служащих – на 74,6, остальных «трудовых элементов» – на 60,4. Рабочие чаще других категорий просили квартиры (46,9 %) и чаще их получали (38 %) ¹⁰.

Распределенным оказался не весь фонд. Многие помещения пустовали, что признавалось заведующим жилищным отделом Подкиным. Однако заведующего в большей степени беспокоила проблема эксплуатации распределенного жилья. В женском монастыре, который выделили под колонию для дефективных детей, было совершенно разрушено шесть флигелей. В детском доме по улице Карла Маркса провалилась крыша, так как с нее вовремя не убрали снег. Не лучше обстояло дело в домах, где жили семьи. Средств на содержание квартир из-за отсутствия постоянных доходов у многих квартиросъемщиков не было. Ответственности за содержание жилья в порядке жильцы не испытывали, поскольку правила эксплуатации его в правилах найма отсутствовали. Мало того, до 20 % жилых помещений заселялось без каких-либо договоров¹¹.

Как показала городская перепись владений и квартир 1923 г., национализация и муниципализация жилья не изменили положения дел. Основная часть жилых помещений продолжала принадлежать частникам. В Чердыни из 660 жилых построек 548, т.е. 81,4 %, оставались в руках частных лиц, в Усолье – 65,75 %, в Кунгуре – 71,6, Осе – 59,8, Оханске – 53,3, Перми – 58,3, Соликамске – 60. Почти все деревянные дома были частыми, в то время как каменные здания более чем на 50 % перешли государству и на 25 % – муниципалитетам. В основном частые дома были одноэтажными (Чердынь – 60,75 %; Усолье – 66,55)¹². Преобладал частный сектор среди разрушенных и недостроенных домов. В Усолье 97,3 %, в Чердыни 93,4 % недостроенных помещений принадлежали частным лицам. Средняя площадь одного частного земельного владения в городах Прикамья соотносится с площадью муниципального и государственного земельного участка как 1: 1,7: 10,9¹³.

Параллельно процессу муниципализации шел процесс демуниципализации жилья. Первый этап возвращения домов и квартир бывшим собственникам можно датировать 1921 – 1922 гг. В этот период на традиционные места проживания стали возвращаться люди, эвакуированные белыми.

Национализированные или муниципа-

лизированные в их отсутствие дома собственники могли получить через суд. Для этого человек должен был доказать свою лояльность Советской власти в годы Гражданской войны. Как правило, это делалось посредством свидетельских показаний. Свидетелями чаще всего становились соседи и коллеги по работе.

Благодаря свидетельским показаниям портниха С.С. Шитова сумела доказать, что ее поездка на юг в мае 1919 г. была не бегством с белыми¹⁴, а поездкой на лечение. И.С. Костылев аналогичным способом убедил суд в том, что в марте 1919 г. он был командирован заводоуправлением в город Шадринск по служебным делам¹⁵. Трое свидетелей подтвердили, что В.Л. Безукладников был эвакуирован из Перми не по собственной воле, а как служащий телеграфа¹⁶. И.Е. Климову пришлось доказывать, что с июля по сентябрь 1918 г. он был в Москве по поручению контрольной комиссии¹⁷. Е.Л. Мазуров и В.В. Плешков сумели подтвердить, что в Белую армию они были мобилизованы вопреки их желанию¹⁸.

Следующим этапом для лиц, восстановивших гражданство, могло стать возвращение жилья. Что помогало в решении вопроса? Прежде всего принадлежность самого просителя или его родственников к Красной армии. Гражданская война еще не завершилась, и военнослужащие как социальная группа относились к верхней, привилегированной, страте.

Л.В. Преде эвакуировалась вместе с белыми. После возвращения жила у родственника, который также подвергся выселению. Тогда она обратилась в суд с просьбой о возвращении в собственность ее дома на том основании, что она мать красноармейца. Суд Л.В. Преде выиграла и получила не только дом, но и мебель и посуду. Для реализации постановления суда из ее дома пришлось выселить три семьи¹⁹.

Не менее удачно закончился суд для В.В. Плешкова. Ему удалось вернуть в собственность двухэтажный дом с флигелем. И это несмотря на то, что в 1919 г. он был мобилизован и служил в Белой армии. Правда, в момент обращения в суд Плешков уже работал младшим милиционером в Ново-Николаевске. Этот достаточно образованный, судя по составленному им об-

ращению в суд, человек прекрасно понял конъюнктуру дня. После восстановления в гражданских правах он направил прошение в Пермский губернский коммунотдел. Свое право на дом доказывал тем, что два его брата-красноармейца были убиты в Гражданскую войну и еще двое братьев продолжали служить в частях Красной армии под Иркутском. Он писал: «Если не будет оказано какое-либо содействие, то я вынужден буду об этом написать своим братьям, находящимся на фронте. И понимаю настоящий момент всего издавшегося положения так, что от нас всех зависит защита общегосударственных интересов...»²⁰.

Примечательно, что ни сам проситель, ни его братья в этот момент не могли пользоваться домом, так как проживали далеко от Перми. В.В. Плешков явно намеревался получать от своей собственности доход. Судя по представленным в прошении сведениям, ранее он получал от квартирантов 95 рублей²¹.

Для И.С. Костылева ситуация складывалась сложнее. Ни он, ни его родственники не служили в Красной армии. До войны он работал в заводууправлении. Имел двухэтажный полукаменный, с железной крышей дом из 18 комнат. В доме были погреб, дровяники, флигель. На завод после окончания Гражданской войны Костылев не вернулся, а устроился бухгалтером в городскую больницу. Необходимость возвращения ему дома он обосновывал следующим образом: «Наступает весна. Необходимо очищать от снега двор и крышу, дабы предотвратить от разрушения постройки как случилось прошлой зимой... Кроме того, много накопилось мелкого ремонта, не считая капитального»²². Возвращение дома для И.С. Костылева означало воссоединение с семьей, поскольку его дети (три дочери и три сына) после национализации проживали в селе Малый Аряж. Ссылка на ветхость жилья оказалась удачной. Дом вернули. Помогло, по-видимому, также то, что оценочная стоимость дома (9180 рублей) не превышала норму²³.

Другой проситель, преподаватель Пермского университета, нашел иные доводы. В заявлении он писал: «Являясь полноправным гражданином, работающим самым интенсивным образом в пяти учреждениях города Перми, но, не имея мало-

мальских условий для существования, прошу вернуть дом обратно, тем более он не составляет ценности для республики, без досмотра с каждым днем приходит во все большую негодность... для меня же является единственным оплотом в моей трудовой жизни»²⁴.

В мае 1921 г. всем упомянутым гражданам удалось вернуть в собственность ранее принадлежавшее им жилье. В этот период в решении вопроса главную роль играли не объективные обстоятельства, а личные качества просителя. При отсутствии документов как со стороны истцов, так и со стороны органов государственного управления важно было найти свидетелей, т. е. иметь хорошие отношения с соседями, которые чаще всего таковыми являлись. Истец должен был быть достаточно грамотным политически, с тем чтобы не подчеркивать в ходе судебного заседания свои личные интересы. Наоборот, следовало продемонстрировать свою активность как желание действовать в интересах государства.

Завершающим этапом демуниципализации на Западном Урале можно считать 1924 – 1925 гг. Для этого периода характерны коллективные обращения граждан в органы государственной власти и упорядочивание процедуры рассмотрения вопросов, связанных с проблемами жилья.

Сначала гражданам следовало обратиться с ходатайством в местные органы власти. К ходатайству прилагались всевозможные нотариально заверенные справки (о налогах, квартплате, социальном положении членов семьи, оценке имущества, договорах купли-продажи и др.). Обращений было так много, что для рассмотрения их создавались специальные комиссии. В г. Перми такая комиссия по демуниципализации должна была работать с 15 марта по 8 апреля 1924 г., но просуществовала до мая. Список 99 домовладельцев, сумевших вернуть свою собственность, был напечатан в местной газете «Звезда»²⁵.

Активно воспользовались открывшимися возможностями жители Чердыни. Как свидетельствует протокол комиссии по демуниципализации от 12 марта 1925 г., было рассмотрено 116 ходатайств, возвращено 15 домовладений (12,9 %) и 24 (20,7 %) решено было продать или сдать под застройку.

В основном возвращали строения с высокой (до 70 %) степенью разрушения, маленькой площадью или недостроенные. Рассчитывать на возвращение жилья могли матери красноармейцев, старики-одиночки и дети-сироты. При изношенности строения на 50 – 90 % оно признавалось непригодным для проживания и выставлялось на продажу²⁶.

В случае отказа комиссии в удовлетворении ходатайства гражданин мог обратиться дальше по инстанциям. Этой возможностью воспользовалась жительница Перми Сапегина в октябре 1924 г.²⁷ После того как в демунципализации ее дома отказала межведомственная комиссия (25 марта 1924 г.) и президиум Пермского окрисполкома (25 апреля 1924 г.), она обратилась с ходатайством в Главное управление коммунального хозяйства. Несмотря на то, что дом принадлежал Сапегиным с 1902 г. и «много было перенесено лишений, чтобы расплатиться за дом, когда семье приходилось жить на небольшое жалование машиниста на паровозе», он был муниципализирован. Просительница утверждала, что узнала об этом «вдруг, в июле 1923 г.» Как можно предположить, судя по заявлению, поводом послужило то, что она сдавала квартиры, т.е. сделала дом источником дохода. Именно поэтому, несмотря на постановление от 22 мая 1922 г., согласно которому строение можно было отчуждать только по причине бесхозяйственного содержания, что в свою очередь должно было быть подтверждено актами технического контроля и постановлением суда, заявительница его лишилась. Межведомственная комиссия по демунципализации просто переоценила стоимость дома. По документам 1923 г. он оценивался в 9355 рублей, а в 1924 г. – уже в 10590 и сразу же попал под действие декрета от 20 августа 1918 г.

Не меньшую настойчивость проявила жительница Кунгура А.Г. Носкова²⁸. Она решила вернуть в собственность двухэтажный каменный дом с надворными постройками и приусадебной землей, несмотря на то, что он был муниципализирован в 1919 г. и был оценен в 10800 рублей. С 1915 по 1923 г. семья в доме не жила, а следила за домом и платила налоги (по устной договоренности) их родственница. Адвокат, составивший ходатайство А.Г. Носковой в

Главное управление коммунального хозяйства НКВД (поступило 5 марта 1925 г.), использовал аргументы, которые в 1921 – 1922 гг. часто приносили успех. В ходатайстве указывается, что муж истицы погиб во время службы в Красной Армии (хотя в деле имеется лишь справка Нарсуда о известном отсутствии мужа). В документах упоминаются дети (8, 10, 12 лет), которые «не будут иметь возможности в условиях настоящей тяжелой жизни получить какое-либо образование из-за отсутствия средств, (хотя есть справка, что дети уже учатся). В 1925 г. эти аргументы уже не принимаются во внимание ни местными, ни центральными органами власти. Важны не свидетельства очевидцев, а формальные, задокументированные доказательства.

Судя по сохранившимся документам, в 1924 – 1925 гг. для защиты своих имущественных прав граждане предпочитали объединяться. Так, в 1925 г. в Главное управление коммунального хозяйства НКВД обратились 32 домовладельца и 14 дачевладельцев завода Мотовилихи. Их претензии были рассмотрены, но не удовлетворены. Основанием для отказа послужило то обстоятельство, что их домовладения были муниципализированы до 22 мая 1922 г.²⁹

В сентябре 1925 г. в эту же инстанцию обратились жители г. Чердыни. Началось все с того, что 17 граждан отправили телеграмму в Уралместхоз с сообщением о неправомерной муниципализации их домовладений. Уралместхоз своевременно не отреагировал, и это послужило поводом для обращения в прокуратуру и Главное управление коммунального хозяйства. В Москву были отправлены претензии уже 36 домовладельцев. Отдел местного хозяйства Верхне-Камского исполкома вынужден был проанализировать ситуацию. Фактически были признаны некомпетентность и волюнтаризм работников Чердынского горкомхоза. До 1923 г. работниками этого органа власти были местные жители, которые путем несложных махинаций решали вопросы распределения и перераспределения жилья в собственных интересах. Документацию они, естественно, вели небрежно³⁰.

Чердынский РИК смог дать пояснения только по 12 заявлениям, считая в этих случаях свои действия правомерными. В частности, домовладение Е.Г. Баткиной, с

их точки зрения необходимо было национализировать, так как оно являлось единственно пригодным зданием для устройства в Чердыни Дома крестьянина. У вдовы Федуловой было два дома, поэтому один решили изъять. Н.В. Будаков потерял дом, так как уходил к белым. Домовладение Неждановой муниципализировали, поскольку в 1920 – 1921 гг. она «имела торговое помещение и занималась лесничеством». П.М. Одинцову предложили из двухэтажного дома с торговым помещением переселиться в другой его же дом. Повод – уходил с белыми. П.М. Кожевникова, Е.Я. Мишурину, А. Пошехонову просто отстранили от управления домами³¹.

Собственность гражданам вернуть не удалось, но в результате вмешательства центральной власти процесс муниципализации и демуниципализации в Чердыни был упорядочен. Список муниципализированных домовладений был утвержден 1 января 1926 г. Главным управлением коммунального хозяйства. В него вошло 198 строений, из них 8 – как бывшие церковные, 26 – как бывшие окружные, 31 – как бесхозные, 45 – как фактически изъятые до 22 мая 1922 г., 41 – как торговые и фактически изъятые в процессе революции, 39 – как имевшие владельцев, ушедших с белыми³².

Процессы муниципализации и демуниципализации, которые шли не последовательно, а параллельно, можно считать завершенными к 1926 г. Декларируемая цель их – улучшение жилищных условий трудящихся – осталась недостигнутой. Наоборот, ситуация с жильем ухудшилась. Данный вывод подтверждает перепись 1926 г.³³ Она свидетельствует, что население Урала продолжало жить преимущественно в частном секторе, так как изначально жилищный фонд на этой территории по размерам и стоимости не подлежал национализации и муниципализации. Вместо изъятых из жилищного фонда помещений новые построенные не были. Отсюда следует, что граждане, потерявшие жилье, а также поселившиеся в городах, вынуждены были прибегнуть к подаренде помещений в том же частном секторе.

Муниципализированное жилье было сосредоточено в центре городов и не имело приусадебных участков. Кроме рабочих и

служащих государственных предприятий возможностью получения муниципального жилья в основном воспользовались учащиеся, получающие стипендии.

В 1924 – 1926 гг. муниципализированный жилой фонд местные власти предпочитали сдавать в аренду уже не частным лицам, как в 1921 – 1922 гг., а коллективам жильцов. Жилищно-арендные товарищества появились в Москве еще до революции. Как тип объединения трудящихся они были приемлемы для Советской власти и стали восстанавливаться уже в 1919 г. Юридическим основанием для их деятельности стал Декрет от 8 августа 1921 г. Президиум Пермского горисполкома постановил организовать подобные товарищества 11 января 1922 г. Через три месяца в Перми было утверждено положение, согласно которому они определялись как объединения жильцов одного или нескольких домовладений, становившихся предметом их хозяйственного попечения и административного заведования³⁴.

Некоторый интерес населения к коллективной аренде жилья проявился с 1922 по 1924 г. Связано это было скорее всего с банальным желанием жильцов понизить квартплату без должных на то оснований. Именно так можно рассматривать действия жильцов дома № 61 по улице Советской в городе Перми в сентябре 1924 г. Они решили взять в аренду усадьбу, состоящую из каменного дома в 26 комнат, бани, погреба, сарая, навесов, конюшни. В заявлении написано, что арендатор Веретенников «в полном смысле слова торгует квартирами в ущерб государству в своей наживе, ибо он не ремонтировал дом, несмотря на плохое состояние такового, а занимается лишь злостным взиманием квартирной платы»³⁵. В доме жило 42 человека, под заявлением готовы были подписаться 26, а войти в жилищное товарищество – 18. Среди последних 10 одиночек и 8 семейных граждан. По социальному положению это пятеро служащих, пенсионерка, прислуга, два инвалида, трое рабочих, студент, рабфаковец и трое безработных. Допустим, что Веретенников действительно не ремонтировал дом, хотя привели его в антисанитарное состояние все же сами жильцы. Однако очевидно, что обеспечить капитальный ремонт (в том числе систем канализа-

ции, энергоснабжения, водопровода) ни по уровню доходов, ни по квалификации сами квартиросъемщики также не могли бы. Ссуда, которую можно было получить от организационного бюро жилищной кооперации, равнялась 200-250 рублям, а расходы на ремонт были оценены, судя по акту передачи собственности, в 2 680 рублей 25 копеек³⁶. Следовательно, декларируемые жильцами причины не соответствовали истинным.

В сентябре 1924 г. в жилищный отдел ПМХ поступило письмо от жителей дома № 26 по улице Ленина. В нем содержалась скрытая информация, характеризующая процесс создания жактов. Авторы писали: «Разве нам беднякам-чернорабочим и работникам нет места в жилищном товариществе, за что такое оскорбление гражданскому достоинству человека? Иль потому что мы не существуем на получаемую зарплату в смысле питания, так нас еще надо лишить и угла? Нет, мы все протестуем против утверждения жилтоварищества без нас!»³⁷. Письмо подписано чернорабочим с железной дороги, безработным, телеграфистом, упаковщиком почты. На собрание жильцов по поводу создания жилтоварищества они приглашены не были, хотя, по их утверждению, там присутствовали не проживающие в доме люди. Естественно, что заявители оценили данную ситуацию как угрожающую. Не исключено, что авторы письма были правы. С экономической точки зрения жилищное товарищество должно объединять семьи с одинаковым уровнем доходов. Только в этом случае возможно справедливое распределение расходов по содержанию строения, а отсюда и одинаковая заинтересованность жильцов в бережной эксплуатации помещения. Вероятно, более обеспеченная часть жителей этого дома попыталась использовать процедуру создания жилтоварищества для изменения социальной среды обитания.

Приведенный документ уникален, поэтому нельзя утверждать, что он иллюстрирует тенденцию. Вместе с тем он позволяет понять интерес части граждан к жилтовариществам на начальной ступени их создания.

Надежды управленцев и иллюзии граждан не оправдались. Как следует из материалов Второго уральского областного

съезда по местному хозяйству (4 апреля 1926 г.), жилищно-арендные кооперативы на Урале «не приживаются»³⁸.

В Пермском округе на 10 октября 1925 г. существовало всего 73 жакта. Пермский окржилсоюз объяснял это тем, что квартплата в них была в 2-3 раза выше, чем в других жилых помещениях. Дело в том, что изношенность жилищного фонда была очень велика. Например, дом стоимостью 6 553 рубля требовал расходов на ремонт в 1 256 рублей, тогда как доходность по общегосударственным ставкам могла составить 240 рублей в год³⁹. Недостающие средства должны были оплачивать сами жильцы. На увеличение квартплаты влияла также инфраструктура, создаваемая при жактах. Они содержали детсады, красные уголки и различные кружки (ликбеза, кройки и шитья, первой помощи, политграмоты, драматические). Кружки выполняли важные, с точки зрения власти, пропагандистские и социальные функции, хотя были экономически неэффективны (работали бесплатно) и мало востребованы населением. В 1926 – 1927 гг. существовало 29,2 % кружков, в 1929 г. – 49,5⁴⁰.

Высокая квартплата была не единственным препятствием к созданию жилищно-арендных товариществ. Низкая квалификация и нерадивость чиновников также сыграли в этом процессе определенную роль. Показателен следующий пример. В Перми шесть домов попытались создать жилищно-арендный кооператив сроком на шесть лет. Общая стоимость домов была определена в 338 тыс. рублей. Доходность составляла 945 рублей 35 копеек в год. Ремонт, требующий 6932 рублей 90 копеек, жильцы были готовы взять на себя. Но разрешения они не получили без какого-либо обоснования⁴¹.

Жилищно-арендные товарищества благополучно дожили до XXI в., но изначальный смысл самоуправляющихся объединений потеряли в самом начале своего существования. В качестве основных причин этого можно назвать несбалансированность прав и обязанностей жильцов, а также неоднородность их финансового и социального положения.

Примечания

¹ Декреты Советской власти. М., 1957. Т.1. С.240-241.

- ² СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст.154.
- ³ Декреты Советской власти. М.,1971. Т.5.С.286-287.
- ⁴ Трапезников В.Н. Летопись города Перми. Пермь, 1998. С. 190.
- ⁵ ГАПО. Ф.8, оп.1, д.42, л. 44-45.
- ⁶ Декреты Советской власти. М.,1976. Т.8. С.242-243.
- ⁷ Там же. Т.15. С.156-158.
- ⁸ Подсчитано по: ПАСО. Ф.4, оп.2, д.108, л.80.
- ⁹ Подсчитано по: Уральское хозяйство в цифрах. Свердловск,1926. С.351.
- ¹⁰ Подсчитано по: Краткий статистический сборник по Пермскому местному хозяйству. 1923. Пермь, 1924.С.9.
- ¹¹ ГАПО.Ф.38, оп.1,д.17, л.27.
- ¹² Подсчитано по: Уральский статистический ежегодник. 1923-1924.Сер. 1. Свердловск, 1925. Т.2. С. 188.
- ¹³ Там же. С. 185.
- ¹⁴ ГАПО.Ф.8,оп. 1, д.493. л.315-316.
- ¹⁵ Там же. Л.207.
- ¹⁶ Там же. Л.91.
- ¹⁷ Там же. Л. 77.
- ¹⁸ Там же. Л.58, 147.
- ¹⁹ Там же. Л. 201-202.
- ²⁰ Там же. Л.150.
- ²¹ Там же. Л. 152.
- ²² Там же. Л.270
- ²³ Там же. Л.204.
- ²⁴ ГАРФ. Ф.4041, оп.4, д.549, л.305-312.
- ²⁵ Звезда. 1924. 13 мая.
- ²⁶ ГАПО.Ф.8, оп 1, д.265. л.24.
- ²⁷ Там же.
- ²⁸ ГАРФ. Ф4041, оп.4. д.262. л. 5-10.
- ²⁹ Там же. Д.265, л.35.
- ³⁰ Там же. Л.5.
- ³¹ Там же. Д.549, л.291.
- ³² Там же. Л.2.
- ³³ Население и жилищные условия городов Урала. Свердловск, 1930. С.93.
- ³⁴ ГАПО. Ф.348, оп.1. д.2. л.272.
- ³⁵ ГАПО. Ф.38, оп.1. д.22. л.17-18.
- ³⁶ Подсчитано по: ГАПО. Ф.38, оп.1, д.22, л. 19.
- ³⁷ Там же. Д. 20, л. 25.
- ³⁸ Второе областное совещание по местному хозяйству. Свердловск, 1925. С.28.
- ³⁹ ГАПО. Ф.38, оп.1, д. 29, л.76.
- ⁴⁰ Там же. Д.755, л.1.
- ⁴¹ Там же. Д.29, л.76.

THE PROCESSES OF MUNICIPALIZATION AND DEMUNICIPALIZATION OF HABITATION IN 20TH OF A CENTURY XX (ON THE EXAMPLE OF PRIKAMYE)

T.S.Volkova

Perm State Agricultural Academy, 614000, Perm, Communisticheskaya str., 23

The reasons, course and results of municipalization and demunicipalizations of living quarters in Prikamye, and also features of its proprietors behaviour in these conditions are analyzed.