



УДК 947.088(571.6)

Индивидуальное строительство как средство решения жилищной проблемы в РСФСР в 1946–1991 гг. (на примере Дальнего Востока)

С. А. Власов

*Институт истории, археологии и этнографии народов
Дальнего Востока ДВО РАН, г. Владивосток*

Аннотация. В статье дан анализ влияния индивидуального домостроения на решение жилищной проблемы. Установлено, что оно являлось основным средством обеспечения жильем в послевоенные годы. В дальнейшем его роль снизилась, поскольку развернулось массовое государственное жилищное строительство. В годы перестройки в рамках программы «Жилье-2000» была сделана попытка возродить индивидуальное строительство, чем воспользовался ограниченный круг граждан.

Ключевые слова: жилищное строительство, индивидуальное домостроение, жилищная проблема, программа «Жилье-2000», коттеджи.

В годы советской власти в нашей стране государство господствовало во всех социально-экономических сферах жизни, в том числе и в решении жилищной проблемы, осуществляя строительство жилья, его распределение, обслуживание, капитальный ремонт и т. д. Однако в отдельные моменты истории государство было вынуждено привлекать к решению жилищной проблемы самих граждан, использовать их инициативу, предприимчивость и прочие качества, идущие вразрез с существовавшей официальной коллективистской идеологией, верой во всемогущество и заботу государства о трудящихся, внушаемую людям. Подобная ситуация сложилась после окончания Великой Отечественной войны, когда в силу объективных обстоятельств необходимо было все усилия направить на ликвидацию ее тяжелых последствий и ограничить государственное жилищное строительство в районах, не пострадавших от оккупации. Помимо этого, учитывая сложную международную обстановку, начавшуюся холодную войну, правительство было вынуждено значительную часть средств из бюджета выделять на оборону, создание мощного военно-промышленного комплекса, что ограничивало возможности выделения финансовых, материально-технических и кадровых ресурсов на жилищное строительство.

В подобных условиях обеспечить жильем всех нуждающихся за государственный счет не представлялось возможным, поэтому решено было сделать ставку на индивидуальное строительство. В августе 1946 г. вышло постановление Совета Министров СССР «О повышении заработной платы и строительстве жилищ для рабочих, инженерно-технических работников

предприятий и строек, расположенных на Урале, в Сибири и на Дальнем Востоке» [19, с. 332–334]. Согласно постановлению желающим улучшить жилищные условия предоставлялась возможность своими силами построить небольшой двух- или трехквартирный дом. Для этого им необходимо было написать заявление на выделение земельного участка. Дома возводились собственными силами застройщиков, с привлечением членов семьи и родственников, для выполнения сложных работ привлекались специалисты-строители. Покупка стройматериалов и все прочие расходы, связанные со строительством, покрывались за счет государственного кредита, сумма которого составляла 8 тыс. руб. для двухкомнатного дома из дерева, 10 тыс. – из кирпича. Срок погашения составлял 10 лет с взиманием за пользование кредитом 1 % в год. Для тех, кто хотел строить трехкомнатный деревянный рубленый дом, кредит предоставлялся в размере 10 тыс. руб., а на строительство каменного трехкомнатного дома кредит выдавался в 12 тыс. руб. Срок погашения в этом случае составлял 12 лет.

Меры, направленные на развитие индивидуального строительства, предусматривались прежде всего для восточных районов РСФСР, включая Дальний Восток, где оно получило развитие преимущественно в Приморском и Хабаровском краях.

В Приморском крае индивидуальное строительство наиболее активно развернулось в краевом центре. В 1947 г. во Владивостоке было выдано 1300 разрешений на строительство индивидуальных домов [8, л. 93]. В связи с большим развитием индивидуального строительства городской земельный отдел принял на работу геодезиста и топографа для того, чтобы осуществлять разметку земельных участков под индивидуальное строительство.

В других городах Приморского края индивидуальное строительство успешно велось там, где имелись крупные и средние промышленные предприятия, способные оказать помощь своим работникам, желающим построить собственный дом. Застройщикам выделялись стройматериалы, транспорт по их доставке. В Сучане (ныне Партизанск) трест «Сучануголь» выделил для своих работников на индивидуальное строительство 2 тыс. куб. м леса, 120 тыс. шлакоблоков, 62 тыс. кирпичей, 500 кв. м стекла и другие стройматериалы. В Усурийске помощь индивидуальным застройщикам оказывало локомотивное депо, благодаря чему за три года (1948–1950) ими в городе было построено 715 домов общей жилой площадью 25 тыс. кв. м [9, л. 13].

В Хабаровском крае индивидуальное строительство получило развитие в Комсомольске-на-Амуре, где в 1946–1947 гг. рабочими и служащими трех заводов (авиационного, судостроительного и металлургического) было построено свыше 500 индивидуальных домов. В Николаевске-на-Амуре дома строили рабочие судостроительной верфи. Предприятие оказывало застройщикам помощь строительными материалами: деревообделочный цех верфи изготовлял двери, рамы, оконные косяки. За три года (1947–1949) в Николаевске-на-Амуре было построено более 200 индивидуальных домов. В Хабаровске работниками предприятий и организаций города за годы пятой пятилетки (1951–1955) было построено 1616 индивидуальных домов [21, с. 87].

В северных районах Дальнего Востока – Камчатской, Магаданской и Сахалинской областях, индивидуальное строительство велось не так успешно. Сказывался ряд факторов. В этих районах значительная часть населения рассматривала себя как временных жителей, приехавших сюда заработать деньги, а затем вернуться «на материк». Поэтому они не строили долгосрочных планов на обустройство и не собирались вкладывать деньги и собственные усилия в жилищное строительство. Тем не менее местные власти стремились побудить население строить жилье собственными силами, а не рассчитывать на государственные квартиры.

Для северных районов Дальнего Востока общей характерной чертой являлось неиспользование средств, выделенных на индивидуальное жилищное строительство, как результат – низкие объемы жилья, введенного в эксплуатацию.

В 1949 г. горисполкому Петропавловска-Камчатского на индивидуальное строительство государство выделило 102 тыс. руб., из них освоили только 75 тыс. Рабочим и служащим морского порта Петропавловска было выделено 150 тыс. руб. на кредиты для индивидуального строительства, а освоено лишь 28 тыс. руб. [4, л. 145]. В 1954 г. Камчатской области государство отпустило на индивидуальное строительство 2,6 млн руб., но к концу года рабочие и служащие Камчатки оформили кредитов на постройку домов на сумму в 1,2 млн руб. [5, л. 27], т. е. более половины выделенных средств остались невостребованными.

Не получило развития индивидуальное жилищное строительство и в Магаданской области. Первый секретарь Магаданского обкома КПСС Т. И. Абабков, выступая в мае 1954 г. на Магаданской областной партийной конференции, сказал, что индивидуальное строительство жилья в области, в том числе и в Магадане, развито крайне плохо и надо принять меры для его всяческого поощрения [20, с. 221]. Тем не менее объемы индивидуального строительства в области не только не увеличились, а, наоборот, из года в год сокращались. Так, в 1954 г. индивидуальные застройщики построили 721 дом (17,2 тыс. кв. м), в 1955 г. – 161 (6,2 тыс. кв. м), в 1956 г. – 136 (5,8 тыс. кв. м), в 1957 г. – 50 (2,1 тыс. кв. м) [2, с. 191]. Здесь сказывалось не только нежелание части населения связывать свою дальнейшую жизнь с Колымой и обживать в суровом крае, но и политика реабилитации жертв сталинского режима, развернувшаяся в стране с 1956 г., чем воспользовались многие бывшие политзаключенные, покинувшие Магаданскую область.

Не осваивались средства, выделенные на индивидуальное строительство в Сахалинской области. В 1948 г. правительством было отпущено 26,7 млн руб., на эти средства могли построить не менее 2 тыс. домов, а построили только 671 дом. В следующем 1949 г. сумма выделенных средств была ниже – 15,5 млн руб., но и эти деньги не были полностью освоены [11, л. 144–145].

Индивидуальное строительство в послевоенные годы велось, прежде всего, в городах. Сельское население Дальнего Востока было бедным и не располагало средствами для приобретения стройматериалов, найма специа-

листов-строителей, покрытия кредита на постройку дома. В селах жилье строили за государственный счет только для переселенцев, прибывших в сельскохозяйственные районы юга Дальнего Востока – Приморский и Хабаровский края, Амурскую область, Южный Сахалин.

Сельское население смогло решать жилищные проблемы за счет индивидуального строительства только с середины 1950-х гг. К этому времени в стране справились с послевоенной разрухой, на развитие сельского хозяйства были направлены дополнительные средства, с крестьян сняли часть налогов – все это позволило увеличить их доходы. У них появилась возможность брать и покрывать кредиты на постройку дома. Так, в РСФСР колхозниками, рабочими совхозов, сельской интеллигенцией за свой счет и с помощью госкредита за пятилетие с 1956 по 1960 г. было построено 64,9 млн кв. м жилья, что было больше, чем за предыдущие десять послевоенных лет (1946–1955) – 60,1 млн кв. м [16, с. 339]. Такая же тенденция наблюдалась и на Дальнем Востоке. В Приморском крае за 1956–1960 гг. сельское население построило жилых домов площадью 362,5 тыс. кв. м, а в предыдущие десять лет (1946–1955) – 332,2 тыс. кв. м [13, с. 280]. В Амурской области за пять лет (1956–1960) индивидуальные застройщики в селах построили жилья площадью 298 тыс. кв. м, в предыдущие годы (1946–1955) – всего лишь 193 тыс. кв. м [1, с. 67].

В послевоенные годы государство, не имея возможности строить жилье и обеспечивать им всех нуждающихся, было вынуждено сделать ставку на индивидуальное домостроение, ограничив свое участие выдачей кредитов и призывом руководителей предприятий и организаций оказать помощь своим работникам в решении жилищной проблемы. До конца 1950-х гг. индивидуальное строительство было единственной возможностью для рядовых граждан обеспечить себя жильем. В СССР и РСФСР жилье строили в ограниченных объемах, благоустроенные квартиры с коммунальными услугами (водопровод, центральное отопление, горячая вода, канализация) предоставлялись партийно-хозяйственным руководителям, высококвалифицированным специалистам, передовикам производства. Семья рядового человека могла рассчитывать на комнату в коммунальной квартире с общей кухней и санузлом на несколько семей. В послевоенные годы около 70 % семей заселялись «покомнатно», и лишь 30 % получали отдельные квартиры [12, с. 12].

Ситуация с обеспечением жильем стала меняться с 1957 г., когда по всей стране, включая Дальний Восток, началось массовое государственное строительство жилых домов с так называемыми малогабаритными квартирами, рассчитанными для поселения одной семьи. Переход от «покомнатного» к «поквартирному» расселению ознаменовал принципиально новый этап в решении жилищной проблемы. Отдельная благоустроенная квартира стала нормой для большинства городских семей, что привело к свертыванию индивидуального домостроения. Строить жилье без удобств, тратить на это деньги и силы стало неразумным.

Еще одной причиной снижения объемов и доли индивидуального домостроения в общем объеме жилищного строительства (см. табл. 1 и 2) ста-

ла реализация новой программы КПСС, принятой в 1961 г. на XX съезде партии. В ней ставилась задача в перспективе преодолеть существенные различия (социально-экономические, культурно-бытовые) между городом и деревней. В селах предполагалось строить жилье со всеми коммунальными удобствами, ни в чем не уступающее городскому. При этом обязательства по обеспечению жильем приняло на себя государство. Все эти обстоятельства привели к тому, что сельское население резко снизило активность в индивидуальном домостроении.

Индивидуальное домостроение также резко сократилось в городах, где в начале 1960-х гг. перестали выделять земельные участки для постройки домов, была прекращена выдача ссуд для строительства. Эти меры характеризовались как «совершенно правильные», так как они соответствовали коммунистическим перспективам. Считалось, что «в процессе продвижения к коммунизму все более будут развиваться общественные формы удовлетворения потребностей трудящихся», и что именно эту тенденцию следует поддерживать. В те годы казалось, что экономические ресурсы государства значительно возросли, развернуто массовое строительство благоустроенного жилья, и нет необходимости поощрять и развивать индивидуальное строительство в городах и рабочих поселках.

Подобная политика в отношении индивидуального строительства привела к тому, что его доля в общем объеме жилищного строительства уменьшалась, о чем свидетельствуют данные табл. 1 [16, с. 339; 17, с. 204].

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов в РСФСР в 1946–1991 гг.

Годы	Всего построено жилой площади (млн кв. м)	Построено индивидуальными застройщиками (млн кв. м) (доля в общем объеме)
1946–1950	104,0	24,8 (23,8 %)
1951–1955	143,3	38,1 (26,6 %)
1956–1960	280,8	63,7 (22,7 %)
1961–1965	279,6	46,4 (16,6 %)
1966–1970	284,5	30,2 (10,6 %)
1971–1976	304,1	21,9 (7,2 %)
1976–1980	295,1	22,9 (7,7 %)
1981–1985	308,7	19,2 (6,2 %)
1986–1990	342,2	24,7 (7,2 %)

Анализ таблицы свидетельствует, что индивидуальное домостроение играло важную роль в решении жилищной проблемы с 1946 по 1960 г., на его долю приходилась почти четверть всего построенного в РСФСР жилья. В дальнейшем хотя его объемы и не снизились, но доля в общем объеме жилищного строительства уменьшилась, поскольку в 1960–1980-е гг. подавляющая часть жилья возводилась силами государства.

Подобная тенденция имела место и на Дальнем Востоке. Мы не располагаем статистическими данными по всем краям и областям Дальневосточного региона, но выявить тенденцию по развитию индивидуального домо-

строения можно на основе статистики по Приморскому краю и Амурской области [1, с. 67; 13, с. 280; 14, с. 113].

Таблица 2

Ввод в действие индивидуальных жилых домов рабочими и служащими за свой счет и с помощью государственного кредита в Приморском крае и Амурской области в 1946–1985 гг. (тыс. кв. м жилой площади (в % от общего объема жилищного строительства))

Годы	Приморский край		Амурская область	
	Тыс. кв. м жилой площади	Доля в общем объеме, %	Тыс. кв. м жилой площади	Доля в общем объеме, %
1946–1950	465,5	34,3	244,0	46,7
1951–1955	676,2	33,6	481,0	47,4
1956–1960	834,7	27,7	425,0	31,3
1961–1965	573,6	16,4	248,0	18,1
1966–1970	225,4	5,9	147,0	9,2
1971–1975	149,8	3,1	80,5	4,2
1976–1980	87,0	1,8	54,5	2,6
1981–1985	75,9	1,6	29,0	1,3

Анализ таблицы показывает, что индивидуальное строительство играло важную роль в решении жилищной проблемы на Дальнем Востоке в 1946–1960 гг., о чем свидетельствуют и абсолютные, и относительные показатели. В дальнейшем проявилась тенденция к устойчивому падению как объемов, так и его доли в общем объеме жилищного строительства. Как в Приморском крае, так и в Амурской области пик индивидуального жилищного строительства пришелся на 1946–1955 гг., затем его доля в общем объеме жилищного строительства стала падать и снизилась в первой половине 1980-х гг. до минимальных показателей в 1,6 % и 1,3 % соответственно.

Про индивидуальное строительство вспомнили в годы перестройки (1985–1991 гг.), когда в стране началась реализация программы «Жилье-2000», целью которой было обеспечить к 2000 г. каждую семью отдельной квартирой или домом. Для того чтобы выполнить поставленную задачу, требовалось использовать весь арсенал имеющихся средств, включая и индивидуальное строительство.

Однако поначалу индивидуальное домостроение не получило развития, что было связано с рядом факторов. Прежде всего имела место определенная инертность со стороны населения. В предыдущие годы людей убеждали, что высшая цель советского государства – забота о благополучии народа, государство рано или поздно обеспечит всех жильем, надо лишь честно трудиться на общее благо. Такая политика порождала социальное иждивенчество, люди предпочитали стоять в очереди на получение благоустроенной квартиры и ждать улучшения жилищных условий, рассчитывая на государство, нежели делать это своими силами. Кроме того, сказывались трудности с приобретением стройматериалов, получением земельных участков, поиском средств.

Ситуация изменилась после того, как помимо общих деклараций и призывов о необходимости индивидуального строительства были приняты конкретные меры по его развитию. ЦК КПСС и Совет министров СССР 11 августа 1987 г. издали постановление «О дополнительных мерах по обеспечению населения строительными материалами и изделиями и оказанию ему платных услуг», 11 февраля 1988 г. – постановление «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства». Последним постановлением предусматривалось, что учреждения Сбербанка СССР могут предоставлять гражданам кредиты на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками в размере до 20 тыс. руб. с погашением этой суммы в городской местности – в течение 25 лет, а в сельской местности в течение 50 лет. Причем кредит выдавался на условиях 3 % годовых и выплачивался с третьего года после его получения [18, с. 546].

С 1988 г. число желающих вести индивидуальное строительство значительно увеличилось. Сказались принятые меры, а также то обстоятельство, что теперь возводились не деревянные дома без коммунальных удобств, как это было в послевоенные годы, а кирпичные коттеджи со всеми коммунальными услугами – водопроводом, канализацией, газом, центральным отоплением.

Возросший интерес к индивидуальному домостроению проводил трудности с получением кредита и выделением земельных участков, что создало ситуацию, при которой землю под строительство стали выделять не лично гражданину, а предприятиям. Индивидуальное строительство стало невозможным для отдельного человека, его могли себе позволить только те, кто был работником крупного предприятия, способного оплатить расходы на выполнение генерального плана застройки, прокладку дорог и инженерных коммуникаций (теплотрассы, водопровода, электроснабжения), строительство самих домов.

В Камчатской области весной 1989 г. на градостроительном совете Петропавловска-Камчатского участки были выделены ПСО «Камчатгражданжилстрою», судоремонтной верфи им. В. И. Ленина, «Камчатрыбпрому», ТЭЦ11 [6, л. 51]. Во Владивостоке участками обеспечили Дальневосточное морское пароходство, торговый порт, автобазу № 1 [10, л. 23]. В Хабаровске для застройщиков из Второго объединенного авиаотряда был выделен участок под строительство поселка из 75 коттеджей. Получили землю и работники других крупных предприятий и организаций города. Всем, кто обращался в индивидуальном порядке, горисполком отказал, ссылаясь на то, что никто для них не будет решать вопросы, связанные с прокладкой дорог и инженерных коммуникаций. В Хабаровске в 1991 г. были отклонены более 2 тыс. заявок горожан на строительство индивидуального жилья [3, с. 194–196].

В последние годы перестройки (1990–1991) на индивидуальном домостроении сказалась общеполитическая ситуация в стране. Борьба за власть «в верхах» привела к ослаблению контроля за местной партийно-хозяйственной номенклатурой, чем она не преминула воспользоваться. Началось откровенное использование служебного положения в личных целях. Это касалось и выделения земельных участков, и самого хода строительства индивидуальных домов.

В 1991 г. на землях Хабаровского совхоза развернулось строительство коттеджей. Список застройщиков состоял из руководителей крайисполкома, строительных организаций, крупных промышленных предприятий, т. е. из советской и хозяйственной элиты Хабаровска. Подобная ситуация имела место и на Камчатке. Нехватка свободных площадей в Петропавловске-Камчатском привела к тому, что для строительства коттеджей были отчуждены земли у пригородных совхозов, где строиться начала местная партийно-советская номенклатура и лица, приближенные к ней [7, л. 32].

Таким образом, в годы перестройки для рядовых граждан осуществить индивидуальное строительство не представлялось возможным, сделать это мог ограниченный круг лиц. В целом индивидуальное строительство не сказалось на решении жилищной проблемы. В РСФСР в период с 1986 по 1990 г. его доля в общем объеме жилищного строительства составила 7,2 % (см. табл. 1). По Дальнему Востоку обобщенных данных за этот период нет, мы располагаем лишь сведениями по Приморскому краю. Там доля индивидуального домостроения составила чуть более 1 %, и лишь в 1991 г. увеличилась до 2 % [15, л. 86].

Анализируя влияние индивидуального жилищного строительства на решение жилищной проблемы в 1946–1991 гг., можно сделать вывод, что его роль была наиболее значимой в послевоенные годы, до конца 1950-х гг. Затем главным средством решения проблемы стало государственное жилищное строительство. Однако это позволило обеспечить жильем не всех нуждающихся. Неспособность государства справиться с поставленной задачей заставила партию и правительство в рамках программы «Жилье-2000» вновь сделать ставку на индивидуальное домостроение, что также не позволило решить жилищную проблему.

Список литературы

1. Амурская область за годы Советской власти : стат. сб. – Благовещенск : Статуправление Амур. обл., 1988. – 142 с.
2. *Бацаев И. Д.* Очерки истории Магаданской области (начало 20-х – середина 60-х гг. XX в.) / И. Д. Бацаев. – Магадан : СВНЦ ДВО РАН, 2007. – 255 с.
3. *Власов С. А.* Жилищное строительство на Дальнем Востоке (1946–1991 гг.) / С. А. Власов. – Владивосток : Дальнаука, 2008. – 204 с.
4. Государственный архив Камчатского края (ГАКК). Ф. 88. Оп. 1. Д. 178.
5. ГАКК. Ф. 88. Оп. 1. Д. 351.
6. ГАКК. Ф. 88. Оп. 4. Д. 3890.
7. ГАКК. Ф. 88. Оп. 4. Д. 4072.
8. Государственный архив Приморского края (ГАПК). Ф. 26. Оп. 22. Д. 18.
9. ГАПК. Ф. 26. Оп. 22. Д. 87.
10. ГАПК. Ф. 85. Оп. 9. Д. 290.
11. Государственный архив Сахалинской области (ГАСО). Ф. 53. Оп. 25. Д. 188.
12. Жилищное строительство в СССР. – М. : Стройиздат, 1976. – 280 с.
13. Народное хозяйство Приморского края за 1966–1970 гг. : стат. сб. – Владивосток : Прикрайстат, 1972. – 412 с.
14. Народное хозяйство Приморского края в 1988 г. : стат. сб. – Владивосток : Прикрайстат, 1989. – Ч. 2. – 178 с.

15. Народное хозяйство Приморского края в 1991 г. : стат. сб. – Владивосток : Примкрайстат, 1992. – 234 с.
16. Народное хозяйство РСФСР в 1975 г. : стат. ежегодник. – М. : Статистика, 1976. – 519 с.
17. Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. : стат. ежегодник. – М. : Госкомстат, 1991. – 592 с.
18. О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства // КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК. – М. : Политиздат, 1989. – Т. 15. – С. 541–551.
19. Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. – М. : Политиздат, 1968. – Т. 3. – 751 с.
20. Советы Северо-Востока СССР (1941–1961 гг.): сб. док. и материалов. – Магадан : Кн. изд-во, 1982. – Ч. 2. – 326 с.
21. Сурина В. И. Хабаровск прежде и теперь / В. И. Сурина. – Хабаровск : Кн. изд-во, 1971. – 157 с.

Individual House-Building to Resolve Housing Problem in the RSFSR in 1946–1991s (by the Example of the Far East)

S. A. Vlasov

Institute of History, Archaeology and Ethnography of Peoples of the Far East FEB RAS, Vladivostok

Abstract. The article analyzes the effectiveness of individual house-building in resolving the housing problem. The author reveals that after the war housing was provided by the individual house-building. Later its significance was reduced due to the beginning of mass construction of public housing. During the reorganization period an attempt to revive individual house-building was made within the framework of a program «Housing-2000» which was available for restricted group of citizens.

Keywords: housing, individual house-building, housing problem, program «Housing-2000», cottages.

Власов Сергей Александрович
кандидат исторических наук,
старший научный сотрудник
Институт истории, археологии
и этнографии народов Дальнего
Востока ДВО РАН
690001, г. Владивосток,
ул. Пушкинская, д. 8
тел.: 8(423)222-05-07
e-mail: vlasov54@bk.ru

Vlasov Sergey Aleksandrovich
Candidate of Sciences (History),
Senior Research Scientist
Institute of History, Archaeology
and Ethnography of the Peoples of the
Far East FEB RAS
8, Pushkinskaya st., Vladivostok, 690001
tel.: 8(423)222-05-07
e-mail: vlasov54@bk.ru