

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ В. Н. КАРАЗІНА

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

Чаговець Тетяна Володимирівна

УДК 94:342.5:332.821(477.54)«1920–1934»

ДИСЕРТАЦІЯ

**« ПОЛІТИКА РАДЯНСЬКОЇ ВЛАДИ В ЖИТЛОВОМУ ПИТАННІ
ТА ЙОГО ВИРІШЕННЯ В ХАРКОВІ (1920 –1934 рр.) »**

Спеціальність 07.00.01 – «історія України»

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата історичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ Т. В. Чаговець
(підпис)

Науковий керівник Олянич Валентина Володимирівна, доктор історичних наук, доцент

Харків – 2019

АНОТАЦІЯ

Чаговець Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920 – 1934 рр.). – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата історичних наук за спеціальністю 07.00.01 «Історія України». – Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, Харків, 2019.

Житлове питання завжди було одним із ключових питань суспільства. Житлова політика радянської влади – свого роду унікальний експеримент у житловій галузі, що не має аналогів у світі. Нині виповнюється сто років з того часу, як здійснювалась на початку ХХ століття житлова політика з виключенням приватної власності на землю та нерухомість, зі зміною системи управління житлом і діяльністю людей, формуванням трудових і побутових колективів, з розбудовою державно-відомчої форми власності на житло. Всі ці процеси відбувались в повній мірі у Харкові в 20--30-ті рр., які повністю реконструювали місто: виникли нові типи поселень, у яких протікало життя нового суспільства. Це і будинки-комуни, будинки фахівців, одноповерхові та двоповерхові будинки котеджного типу, побудовані згідно з концепцією міста-саду, і соціальне містечко ХТЗ.

Дослідження теми актуалізується недостатньою її розробленістю, як у межах міста Харкова, так і в загальноукраїнському масштабі. Величезний пласт фактичного матеріалу, щодо житлової політики розглядався раніше і вивчався з різних дослідницьких точок зору: під кутом політичної та соціальної історії, культурології, побуту, архітектури тощо. Однак, комплексного вивчення політики радянської влади в житловому питанні на прикладі Харкова (1920 – 1934 рр.) до сьогодні не стало темою окремого наукового дослідження.

Наукова новизна і теоретична значимість роботи полягає у створенні першого узагальнюючого дослідження з позиції комплексного аналізу політичного, соціально-економічного, правового, соціокультурного аспектів цієї політики. Детально досліджуються всі постанови, директиви влади в галузі житла та практичне їх застосування в Харкові (1920 – 1934 рр.). Досліджується структура і суб'єкти державного ведення та розпорядження житлом, феномен нової житлової політики та особливості фінансового й організаційно-управлінського забезпечення житлової сфери. Також житлова політика досліджується з двох сторін: а) дискримінаційного, що використовувався владою, залежно від поставлених завдань, на віднесення громадян до категорії соціально «чужих елементів», «непрацюючих»; б) протекціоністського, що охоплював категорії соціально «близьких» громадян.

На основі нових підходів, зумовлених потребою у більш об'єктивних оцінках історичної спадщини за умов демократизації громадського життя, досліджена та переосмислена проблема комунізації побуту населення, а також розподілу житлової площі в місті. Набула подальшого осмислення проблема життєздатності житлової кооперації та її роль у подоланні житлової кризи в Харкові. Досліджується процес цілеспрямованого формування владою системи примусово-заохочувальних заходів, у яких житло грало провідну роль.

Також новизна дослідження полягає в тому, що досліджується процес перетворення житла із закритої сфери приватного життя у соціальний інститут. Загальний настрій на зрівняння жінок у правах з чоловіками у побутовій галузі, заперечення функцій сім'ї як господарсько-економічної одиниці, заміна її на побутовий колектив, все це сприяло побудуванню нових архітектурних форм без одноосібних функцій. З цього приводу з'являються нові взаємини всередині побутового колективу: самообслуговування, кооперація, інше ставлення до приватної власності. Усе це закріплювалося у

законодавстві того часу. Звідси будинки, розраховані на колектив, з більш складним набором функціональних потреб: їдальні, бібліотеки, спортзали, зали для нарад, гуртки для дітей.

Досліджується також процес зміни старого житлового господарства на антиринковий. Він знищував домовласників і квартирновласників, ліквідував старі і створював нові типи освоєння житлового простору, протистояв приватному індивідуальному житлу. Житлова політика в УСРР у 20–30-х роках ХХ ст. становила сукупність дискримінаційних і протекціоністських заходів, що створювали умови для формування та існування побутових колективів. Державна власність на житло передбачала необхідність створення єдиного державного суб'єкта господарського управління житлом. І тільки нездатність цього суб'єкта у вирішенні питань експлуатації та зведення житла призвела до появи різних форм його господарського управління – державно-відомчої, державно-кооперативної, державно-муніципальної.

Сьогодні ми бачимо, що багато чого із соціальних експериментів 20–30-х років ХХ століття є утопією. У цьому і є унікальність досвіду побудови соціалістичного суспільства з усіма його досягненнями, протиріччями, незаліками і збоченнями.

Окремо досліджується фінансова основа здійснення житлової політики 20–30 років ХХ століття. Фінансовий бік експлуатації житлом повністю відповідав цільовим настановам здійснення державної житлової політики – дискримінація соціально «чужих», на яких лягав основний тягар витрат з утримання житла і пільга для «близьких». Досліджується не тільки цей аспект, а і економічна основа радянської влади спочатку по зупинці руйнування житлового фонду, його поступове відродження, а потім і будівництва нового житла. В умовах нової економічної та нової житлової політики (НЖП), використовуючи різні важелі: особисту ініціативу населення, особисті заощадження громадян, активність населення, а також відродження

фінансової, кредитної системи, радянській владі вдалося зупинити руйнування, а згодом і відновити комунальний і житловий фонд.

В результаті проведеного у дисертаційній роботі аналізу формування і здійснення державної житлової політики дозволяє намітити таку її періодизацію:

1. 1920–початок 1921 р. – муніципалізація і націоналізація житлових приміщень. Переселення робітників в квартири буржуазії – створення комуналок, побутових комун, комун молоді та інше. Житло не розглядається як товар, як спосіб отримання прибутку. Головне управління комунального господарства НКВС стало головним суб'єктом державного відання і розпорядження житлом.

2. 1921–1924 рр. – введення НЕП і НЖП. Для подолання житлової кризи влада повертає економічні і фінансові важелі експлуатації житла: введення квартплати, пошук суб'єкта володіння житлом. Формування основних форм власності на житло: державної, відомчо-державної, кооперативної та приватної. Приходить розуміння, що житлову кризу не можна подолати без будівництва житла. Будівництво на цьому етапі малоповерхове: створення двоповерхових будинків для робітників. Дискусії про проблеми сучасного міста: міста – сади, будинки – комуни, багатоповерхові квартирні будинки, тощо.

3. 1925–1927 рр. – руйнування житлового фонду припинено, але криза житла величезна. Розробка стандартизації і раціоналізації в будівництві, впровадження нових технічно-наукових досягнень. Пошуки здешевлення будівництва житла, будівництва перших усупільнених міських споруд, проектування житлових комплексів з комунальним обслуговуванням.

4. 1928–1934 рр. – згортання НЕПу, курс на індустріалізацію, спорудження гігантів промисловості. Поблизу містоутворювальних

підприємств зводяться багатоповерхові селища з усіма зручностями. В Харкові – це соцмістечко ХТЗ. Харків стає індустріальним містом.

Отже наукові положення розроблені авторкою особисто, та їх новизна полягає в тому, що дана дисертаційна робота є однією з перших спроб всебічного комплексного вивчення історії політики радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920–1934 рр.). Достовірність наукових положень та висновків наведених в дисертації забезпечується використанням достатньо широкої джерельної бази з обраної тематики.

Ключові слова: будинок-комуна, житлова кооперація, житлова криза, нова житлова політика, нова економічна політика, новий побут, соціалістичне житло, столичний Харків.

ABSTRACT

Chagovets T.V. Policy of the Soviet power in the problem of housing and its solution in Kharkiv (1920–1934). – Manuscript.

Thesis for a Candidate degree in History. Speciality 07.00.01– History of Ukraine. – Karazin Kharkiv National University, Kharkiv, 2019.

The problem of housing has always been the major problem in society. Soviet housing policy is kind of experiment in the field of housing, that has no analogy in the world. This year is a centenary since housing policy of the exception of private property on land and movables, of changes in the system of housing management and people's activity, of the formation of labor and common collectives and the development of state departmental form of property in lodgings, of decentralized territorial placing of industry, etc. was provided. All these processes were fully pronounced in Kharkiv (1920–1934). They rebuilt the city completely: new types of dwellings emerged, such as house-communes, houses of specialists, one and two storied terraced houses, which were built according to the concept of garden city, and social town of KhTP.

Chronological framework of the thesis covers 1920-1934s when Kharkiv was officially the capital of Soviet Ukraine. Territorial borders of the research cover the territory of the Ukrainian SSR during the period of 1920-1930s in accordance with the administrative and territorial division of that time.

The study is aimed to thoroughly investigate the policy of the Soviet power in problem of housing in Ukraine in the 20-30s of the 20 century using the example of Kharkiv on the basis of the global analysis of sources, taking into account scientific achievements and new methodological approaches in historical science.

The reliability of scientific statements and conclusions presented is provided by using a sufficiently wide range of sources and literature on the chosen topic.

In order to achieve this aim the author sets the following assignments:

- to analyze the problems of housing crisis in Ukraine and its capital Kharkiv;
- to investigate the policy of the government in a housing problem;

- to highlight the sociocultural and political premises of the New housing policy (NHP);
- to present the formation of new types of dwellings using the example of Kharkiv as a capital;
- to research into the financial basis of the Soviet power's housing policy;
- to get insight into the development of new types and forms of home ownership during NEP;
- to register and characterize the implementation phases of the housing policy in Kharkiv.

The practical value of the work lies in the fact that it comprises facts, points and conclusions, which can be used in writing different scientific and publicist works, connected with studying the history of Ukraine and Kharkiv during the capital period.

The research is topical due to insufficient development of the problem both within the boundaries of Kharkiv and in Ukraine in general. In this thesis a great coverage of factual information about housing policy was already explored and studied from different scientific and professional points of view: from an angle of political and social history, cultural studies, lifestyles, architecture, etc. However, complex studies of Soviet policy in the housing problem on the example of Kharkiv (1920–1934) has not been the topic of particular scientific research yet.

Scientific novelty and theoretical importance of the thesis lies in the creation of the unique comprehensive research based on the analysis of political, socio-economic, law and sociocultural aspects of this policy. All the resolutions, government's guidelines in the sphere of housing and its practical use in Kharkiv (1920-1934) are studied in detail. The structure and the subjects of the state maintenance and disposal of housing, the phenomenon of new housing policy and the peculiarities of financial, organizational and managerial providing of housing sphere are investigated. Housing policy is also studied from both sides : a) discriminatory, that was used by authorities depending upon the solution of

problems, referring citizens to the category of social "impure" and "non-working" elements; b) protectionist, that covered the categories of social "relatives".

On the basis of new approaches caused by need for more objective evaluations of historical heritage under conditions of democratization of civic life, the problem of communization of people's life as well as the distribution of city space has been investigated and redefined. Further reconsiderations have been made about the problem of viability of housing cooperation and its role in coping with housing crisis in Kharkiv. The authoritative process of motivated formation of the system of forced and promotional measures, in which housing played an important role, is also highlighted.

The novelty of the research also consists in exploring the process of transforming housing from a close domain of private life into a social institute, while intending to equalize women's rights with men's ones in housing sphere, to deny family functions as economic ones, to change them for housing collectives. All this contributed to building new architectural forms without single functions.

The research argues, that new relations emerged inside housing collectives such as self-service, cooperation, different attitudes to private property. All this was enshrined in legislation of that time. Hence, we can see houses for collectives with more sophisticated sets of functional requirements: canteens, libraries, gyms, meeting halls, children clubs.

The process of changing old housing economy for anticommercial one is also investigated. This economy eliminated house keepers and landlords and created new kinds of exploitation of housing space, resisting private individual dwellings. Housing policy in the USSR in the 20-30s of the XX century comprised a set of discriminatory and protectionist measures, that created conditions for the formation and existence of housing collectives. State home ownership implied the need for creating a new state subject of the economic management of housing. And only its disability to solve problems of housing exploitation and construction led to the emergence of the new forms of economic housing: management-state departmental, state cooperative, state municipal ones.

Today we can see that many social experiments of the 20-30s of the XX century can be considered utopian. They designate the uniqueness of experience in building the new socialist society with its achievements, contraversions, flaws and even perversions.

Financial basis of housing policy of the 20-30s of the XX century is investigated separately. Financial side of housing exploitation was fully compatible with the target guidelines of state housing policy – discrimination of social "strangers", which carried the burden of household expenses and benefit for "relatives". Not only this aspect is investigated, but also the economical basis of the Soviet state power starting with the end of destruction of housing foundations, their gradual reestablishment, and then building of new dwellings. Under conditions of new economic and new housing policy (NHP), exploiting different levers of influence, such as personal initiatives, private savings of citizens, the rebirth of financial and credit systems, the Soviet power managed to stop destroying and then to start reviving the communal and housing foundations.

From the analysis of formation and implementation of the state housing policy, that has been conducted in the thesis, it is possible to set the following timelines:

1. 1920 – early 1921 – municipalization and nationalization of living quarters. Resettlement of workers to the flats of bourgeoisie: creation of communal apartments, housing communes, youth communes, etc. Housing is not considered as a commodity and the way to earn money. GUKG NKVD was appointed the main subject of state maintenance and management of housing.

2. 1921 – 1924s – a housing crisis, strengthening of household devastation, when NEP and NHP were imposed. Economic and financial levers of influence returned. The rent and search of the subject of housing ownership were introduced. The main forms of housing property: state, state departmental, cooperative and private ones were created. The pivotal trait of housing policy at that period was the class struggle. It became clear that the housing crisis could not be overcome without building new dwellings. At that stage construction was low-height and consisted of

building houses for workers. Heated discussions on the problems of modern garden-town, house-commune blocks of flats, etc. were conducted.

3. 1925–1927s – destruction of housing foundation was stopped, but the housing crisis was still enormous. Development of standardization and rationalization in construction with the imposition of new technological and scientific achievements took place. This period also featured searching for cheaper buildings, constructing first public city houses, projecting housing complexes with commune services.

4. 1928–1934s – scale down of NEP, course for industrialization, building giants of industry. Multi-storey settlements with all facilities were built near city-forming industries, such as the social town of KhTZ. Kharkiv became an industrial city.

By and large, this thesis gives a clear insight into the policy of the Soviet power in housing of the considered period.

Keywords: capital Kharkov, commune house, housing cooperation, housing crisis, lifestyle, new economic policy, new housing policy, socialist housing.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ.

*** Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації :**

1. Чаговець Т. В. Вплив концепції міста-саду Е. Говарда на уявлення про соціалістичне поселення в містобудуванні України у 20-х роках XX ст. // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2010. Вип. 37. С. 69–74. (Постанова президії ВАК України від 18.11.2009 №1–05/5).
2. Чаговець Т. В. Приватний сектор житла у Харкові в роки НЕПу (1921–1928рр.) // Наукові записки Тернопільського НПУ ім. В. Гнатюка. Серія : Історія. / за заг. ред. проф. І. С. Зуляка. Тернопіль, 2018. Вип. 2. Ч. 1. С. 51–58. Збірник включений до міжнародної наукометричної бази РІНЦ, видання індексується Google Scholar.
3. Чаговець Т. В. Фінансова політика в житловому питанні в роки НЕПу в Україні (1921–1928 рр.) // Гілея : науковий вісник. Київ : Гілея, 2018. Вип. 139 (12). Ч. 1. Історичні науки. С. 42–47. Збірник входить до міжнародних баз Google Scholar ; Index Copernicus(Польща) ; EBSCO Publishing, Inc.(USA) ; SIS (Scientific Indexing Services) (USA) ; InfoBase Index (Індія).
4. Чаговець Т.В. Формування політики радянської влади в житловому питанні в 20-ті рр. XX ст. // Науково-теоретичний і громадсько-політичний альманах “Грані”. (Історичні науки) / Дніпропетров. нац. ун-т ім. О. Гончара. Дніпро, 2019. Т. 22, № 1. С. 5–13. Альманах індексується в міжнародних наукометричних базах Google Scholar ; Index Copernicus ; eLibrary ; DOAJ ; National Library of Ukraine Vernadsky ; Vsenauki.ru ; BASE–Bielefeld Academic Search Engine ; SIS Scientific Group ; ERIH PLUS.

*** Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації у зарубіжних спеціалізованих виданнях :**

5. Чаговец Т. В. Дома-коммуны – феномен 20–30-х годов XX века (на примере столичного Харькова) // Современная научная мысль. 2018. № 2. С. 87–94. Журнал внесен в реферативную базу данных European Reference Index for the Humanities and the Social Sciences (ERIH PLUS).

6. Чаговец Т. В. Формування видів власності міських домоволодінь в Україні у 20-ті роки XX ст. // International independent scientific journal. 2019. № 3. VOL. 3. Р. 3-6. Журнал індексується в міжнародних наукометричних базах SIS (Scientific Indexing Services) (USA) ; Calameo (France) ; in.Slide Share ; IIJIF (International Innovative Journal Impact Factor).

*** Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалу дисертації :**

7. Чаговец Т. В. Відродження комунального господарства міста Харкова в 20-ті роки XX ст. // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2008. Вип. 29–30. С. 95–97. Краєзнавство і учитель – 2008 : програма та анотації доп. Міжнар. наук. конф. (28.02.2008р.). Харків : Планета-Прінт, 2008. С. 47. (ХНПУ. форма – очна).

8. Чаговец Т. В. Житлова криза в Харкові у 20–30-ті роки XX століття та шляхи її подолання // Історія та географія : зб.наук.пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Планета-Прінт, 2009. Вип. 34. С. 67–71. Краєзнавство і учитель – 2009 : програма Міжнар. наук. конф. (27.02.2009р.). Харків : Планета-Прінт, 2009. С. 20. (ХНПУ. форма – очна).

9. Чаговец Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні у 20-ті роки XX століття // Каразінські читання (історичні науки) : матеріали 62-ї Міжнар. конф. (24.04.2009р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2009. С.343–345. (ХНУ. форма – очна).

10. Чаговец Т. В. Розвиток житлової кооперації в Україні у 20-ті роки XX ст. // Каразінські читання (історичні науки) : тези доп. 64-ї Міжнар. наук.конф.

(22.04.2011р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2011. С. 267–268. (ХНУ. форма – очна).

11. Чаговець Т. В. Приватний сектор житла в Україні у роки НЕПу // Каразінські читання (історичні науки) : тези доп. 71-ї Міжнар. наук.конф. (27.04.2018р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2018. С. 142–143. (ХНУ. форма - очна).

***Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:**

12. Чаговець Т. В. Громадський транспорт столичного Харкова (20-х– поч. 30-х рр. XX ст.) // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2009. Вип. 36. С. 160–163.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	16
ВСТУП	20
РОЗДІЛ 1. Історіографія, джерельна база, методологія і методи дослідження	26
1.1. Стан наукової розробки проблеми	26
1.2. Джерельна база дослідження	40
1.3. Методологія і методи дослідження	48
Висновки до розділу 1	54
РОЗДІЛ 2. Житлова криза в Харкові та заходи влади щодо її подолання	56
2.1. Житлова проблема і спроби її вирішення в Харкові	56
2.2. Фінансова основа здійснення житлової політики	82
Висновки до розділу 2	103
РОЗДІЛ 3. Вирішення радянською владою житлового питання в Харкові	105
3.1. Державний сектор	105
3.2. Кооперативний сектор	124
3.3. Приватний сектор	159
Висновки до розділу 3	175
ВИСНОВКИ	177
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ	181
ДОДАТОК	221

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

Будкомбіді – Будинкові комітети бідноти

Будкоми – Будинкові комітети

Відкомгосп – Відділ комунального господарства

Виконком – Виконавчий комітет

Вищбудком – Вищий будівельний комітет

ВКП(б) – Всесоюзна комуністична партія (більшовиків)

ВРНГ –Вища рада народного господарства

Всеукркомпраці – Всеукраїнський комітет праці

Всеукрревком – Всеукраїнський революційний комітет

Вукоопспілка – Всеукраїнська спілка споживчих кооперативних організацій

ВУЦВК – Всеукраїнський центральний виконавчий комітет

ВЦЖК –Всеукраїнський центр житлової кооперації

ВЦВК – Всеросійський центральний виконавчий комітет

Головкооперком – Головний кооперативний комітет при РНК УСРР

Губвиконком – Губернський виконавчий комітет

Губревком – Губернський революційний комітет

ГРНГ – Губернська рада народного господарства

ГУКГ – Головне Управління Комунального Господарства

ГУКГ НКВС – Головне управління комунального господарства народного комісаріата внутрішніх справ

ДАХО – Державний архів Харківської області

Держбанк – Державний банк

Держплан – Державна планова комісія

Держстрах – Державне страхування

ЗЖБКТ – Загальногромадянські житлово-будівельні кооперативні товариства

ЗУ України – Зібрання узаконень та розпоряджень робітничо-селянського уряду України

ЖБК – Житлово-будівельний кооператив

ЖБКТ – Житлово-будівельне кооперативне товариство

Жилкооп – Житловий кооператив

Жилтовариство – Житлове товариство

ЖОКТ – Житлово-орендне кооперативне товариство

Квартуповноважений – квартирний уповноважений, старший по комунальній квартирі

Кербуд – керівник будинку

Комгосп – відділ комунального господарства

КПРС – Комуністична Партія Радянського Союзу

Міськвідкомгосп – Міський відділ комунального господарства

Міськвиконком – Міський виконавчий комітет

МКВ – Міський комунальний відділ

МСКТ – Міська спілка кооперативних товариств

МСЖК – Міська спілка житлової кооперації

МУНМ – Міське управління нерухомим майном

Надзсанком – Надзвичайна санітарна комісія

НАНУ – Національна Академія наук України

Наркомат – Народний комісаріат

Наркомздорв – Народний комісаріат здоров'я

Наркомзем – Народний комісаріат земельного фонду

Наркомпраці – Народний комісаріат праці

Наркомпрод – Народний комісаріат продовольства

Наркомпрос – Народний комісаріат просвіти

Наркомфін – Народний комісаріат фінансів

Наркомюст – Народний комісаріат юстиції

НКВС – Народний комісаріат внутрішніх справ

НЕП – Нова економічна політика

НЖП – Нова житлова політика

Окрвиконком – Окружний виконавчий комітет

Окрфінвідділ – Окружний фінансовий відділ

Промбанк – Промисловий банк

Профспілка – Професіональна спілка

РВНМ – Районний відділ нерухомого майна

РЖБКТ – Робітниче житлово-будівельне кооперативне товариство

РЖВ – Районний житловий відділ

РЖСК – Районна житлова санітарна комісія

РКВ – Районний комунальний відділ

РНК (Раднарком) – Рада народних комісарів

РНГ (Раднаргосп) – Рада народного господарства

РРФСР – Російська Радянська Федеративна Соціалістична Республіка

РСКТ – Районна спілка кооперативних товариств

СЖК – Спілка житлової кооперації

СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік

РСФРР – Російська Соціалістична Федеративна Радянська Республіка

СУ РСФСР – Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства РСФСР

СУ Украины – Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины

УЕН – Українська економічна нарада

УЕР – Українська економічна рада

Укоопспілка – Українська спілка споживчих організацій

УРНГ (Укрраднаргосп) – Українська рада народного господарства

УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка

УСРР – Українська Соціалістична Радянська Республіка

ЦВК – Центральний виконавчий комітет

ЦДАВО України – Центральний державний архів органів влади і управління України

ЦДАГО України – Центральний державний архів громадських об'єднань України

Центроспілка – Центральна спілка споживчих товариств СРСР

ЦК – Центральний комітет

ЦСУ – Центральне статистичне управління

ЦРЖК – Центральна рада житлової кооперації

ЦЖВ – Центральний житловий відділ

ЦСЖК (Центржитлоспілка) – Центральна спілка житлової кооперації

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Сто років виповнилося з того часу, як до влади прийшли більшовики і розпочалися процеси, які відбувались на різних етапах їхнього правління. Тема нашого дослідження актуальна тим, що присвячена вивченню такого періоду в історії нашої країни, який за глибиною соціальних і культурних змін багато в чому аналогічний тому, що переживає Україна сьогодні, коли тривають процеси руйнування суспільних відносин і стереотипів масової свідомості, що закладалися на попередньому етапі історичного розвитку, й становлення абсолютно нових відносин і форм свідомості. Ідея історичності полягає у використанні та насамперед розумінні досвіду суспільної перебудови, пережитого нашою країною на початку століття, для здійснення наступних кроків у розвитку сучасної України.

Вивчення історії радянського суспільства і в нових умовах залишається актуальним. Інтерес становлять цілеспрямовано сформовані радянською владою механізми впливу на суспільство, зокрема питання здійснення державної житлової політики, яка дала свої результати в реконструкції Харкова.

Величезний пласт фактичного матеріалу, що належить до житлової політики, розглядався раніше з різних дослідницьких і професійних точок зору: під кутом політичної та соціальної історії, культурології, побуту, архітектури тощо. Але, політика радянської влади та її вплив в Харкові (1920-1934) не стала предметом дослідження.

Розглянутий період – 20-30 рр. XX століття – ключовий для розуміння суті житлової політики в радянській Україні, адже в цей період склалася структура житлового законодавства, яка в подальші роки існувала майже в незмінному вигляді.

Сьогодні ми бачимо, що багато чого із соціальних експериментів 20-30-х років XX століття є утопією. У цьому і є унікальність досвіду побудови

соціалістичного суспільства з усіма його досягненнями, протиріччями, недоліками.

Дослідження покликане проаналізувати історичний досвід державної політики у вирішенні житлового питання в 20-30-ті роки ХХ ст. у Харкові – столиці УСРР.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційна робота виконана в межах наукової програми «Політична та соціально-економічна історія України (друга половина ХVІІ – ХХ ст.), історія Слобожанщини» (№ держреєстрації 0012U004753), що розробляється на кафедрі історії України Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна.

Мета та завдання дослідження. *Метою* нашого дослідження є комплексне, на основі всебічного аналізу джерел, з урахуванням наукових досягнень науковців і використанням новітніх методологічних підходів в історичній науці, вивчення політики радянської влади у вирішенні житлового питання в Україні в 20–30-ті роки ХХ століття на прикладі Харкова.

Для досягнення цієї мети авторка ставить перед собою *такі завдання*:

- розкрити й проаналізувати проблеми житлової кризи в Україні та столичному Харкові;
- дослідити політику влади у житловому питанні;
- проаналізувати соціально-культурні та політичні передумови введення Нової житлової політики – (НЖП);
- презентувати формування нових типів житла на прикладі столичного Харкова;
- дослідити розвиток фінансової основи щодо реалізації житлової політики радянської влади;
- дослідити формування нових видів і форм власності на житло у роки НЕПу;
- зафіксувати й охарактеризувати етапи здійснення житлової політики в Харкові.

Об'єктом наукового вивчення є політика радянської влади України у вирішенні житлового питання в зазначений період, зокрема в Харкові.

Предметом наукового дослідження є суспільно-політичні, економічні й культурні умови здійснення політики радянської влади у житловому питанні в 1920–30-ті рр. XX ст., ідеологія, мета, основні складові цієї політики, її організаційні форми і результати на прикладі Харкова.

Хронологічні рамки роботи охоплюють 1920–1934-ті роки, тобто період, коли Харків офіційно був столицею радянської України.

Територіальні межі дослідження охоплюють територію УСРР періоду 1920–30-х років відповідно до тогочасного адміністративно-територіального поділу.

Методи дослідження. Теоретико-методологічну основу дослідження становлять провідні діалектичні принципи наукового пізнання – об'єктивність, історизм, системність, логічність і документальність. Активно використовувався аналітичний підхід: дослідження фактичного матеріалу здійснювалося паралельно в двох площинах: 1) з боку офіційного законодавства: цілі влади по відношенню до населення за допомогою житла, та дії, що з них випливають; 2) опис реакції населення на такі впливи: те, яким чином громадяни намагалися обійти встановлені регулятором заборони у сфері житлової політики.

При написанні дисертації також застосовувалися історичні методи (історико-генетичний, проблемно-хронологічний, описовий, історико-порівняльний, статистичний, структурно-функціональний, актуалізації та історико-типологічний) із теоретичними загальнонауковим (індукцією, дедукцією і логічним узагальненням), емпірично-теоретичним (аналізом і синтезом). Комплексне використання різних методів дослідження дало змогу всебічно розкрити тему.

Наукова новизна одержаних результатів дисертаційного дослідження полягає перш за все у тому, що політика радянської влади України щодо вирішення житлового питання на прикладі столичного Харкова вперше

висвітлюється з позиції комплексного об'єктивного історичного аналізу політичного, соціально-економічного, правового, соціокультурного аспектів цієї політики. Детально досліджуються всі постанови, директиви влади в галузі житла та практичне їх застосування в Харкові. Досліджується структура й суб'єкти державного ведення та розпорядження житлом, феномен Нової житлової політики та особливості фінансового й організаційно-управлінського забезпечення житлової сфери.

Житлова політика досліджується з *двох боків*: а) дискримінаційного, що використовувався владою, залежно від розв'язуваних завдань, на віднесення громадян до категорії «соціально чужих елементів», «непрацюючих»; б) протекціоністського, що охоплює категорії «соціально близьких».

Авторкою зроблена спроба з'ясувати дієвість тогочасної державної політики у сфері забезпечення житлом харків'ян.

На основі нових підходів, зумовлених потребою у більш об'єктивних оцінках історичної спадщини за умов демократизації громадського життя, досліджена та переосмислена проблема комунізації побуту населення, а також розподіл житлової площі в місті. Набула подальшого осмислення проблема життєздатності житлової кооперації та її роль у подоланні житлової кризи в Харкові. Також досліджується процес цілеспрямованого формування владою системи примусово-заохочувальних заходів, у яких житло відігравало провідну роль. Досліджується процес перетворення житла із закритої сфери приватного життя у соціальний інститут.

У зв'язку з різноплановістю запропонованих до розгляду проблем, більшість яких потрапляють у предметне поле інших гуманітарних дисциплін, у дослідженні будуть використані правові, культурологічні та соціологічні підходи.

Теоретичне та практичне значення отриманих результатів. Результат роботи полягає в тому, що наявні в ній факти, основні положення та висновки можуть бути використані при написанні різних наукових і публіцистичних робіт, проблематика яких пов'язана із вивченням радянської історії України та

міста Харкова за часів столичного періоду. Матеріали та результати досліджень можуть стати в нагоді для екскурсійних проектів Харковом та при підготовці спецкурсів для студентів вищих навчальних закладів, зокрема з історії України радянського періоду, а також вивчення кооперативного руху в житловому питанні й фінансових основ щодо реалізації житлової політики в 20–30-ті роки ХХ ст. Матеріали дослідження можуть бути використані для лекційної роботи серед широкої громадськості, у роботі академічних і галузевих науково-дослідних установ, засобів масової інформації.

Особистий внесок здобувача. Дисертанткою одноосібно здійснено пошук, аналіз та опрацювання літератури та джерел. Усі наукові результати, положення і висновки, що викладені у дисертаційній роботі і виносяться на її захист, отримано та сформульовано здобувачкою особисто. Усі публікації у наукових фахових збірниках і доповіді на конференціях є одноосібними.

Апробація матеріалів дисертації.

Дисертація обговорювалася на засіданні кафедри історії України Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна.

Результати дослідження були представлені на міжнародних наукових конференціях: 1) «Краєзнавство і учитель 2008», Харків, 2008р., (тема доповіді «Відродження комунального господарства м. Харкова в 20-ті роки ХХ ст.»); 2) 62-ї конференції молодих учених «Каразінські читання», Харків, 2009 р., (тема доповіді «Політика радянської влади в житловому питанні у 20-ті роки ХХ століття»); 3) Міжнародна наукова конференція «Краєзнавство і учитель – 2009», 2009р., (тема доповіді «Житлова криза в Харкові у 20–30-ті рр. ХХ століття та шляхи її подолання»); 4) 64 Міжнародна наукова конференція «Каразінські читання», 2011 р., (тема доповіді «Розвиток житлової кооперації в Україні у 20–30-ті роки ХХ ст.»); 5) 71 Міжнародна конференція молодих учених «Каразінські читання», Харків, 2018 р., (тема доповіді «Приватний сектор житла в Україні у роки НЕПу»). За результатами вищевказаних конференцій опубліковані тези доповідей.

Публікації. Основні положення та висновки дисертаційної роботи відображено у 12 одноосібних наукових публікаціях, із яких 4 - наукові статті у вітчизняних фахових виданнях з історії, 2 з яких внесені до міжнародних наукометричних баз ; 2 публікації - у зарубіжних виданнях ; 5 - у збірниках матеріалів наукових конференцій; 1 - у виданні, яке додатково відображує результати дисертації.

Структура та обсяг дисертації зумовлена її об'єктом і предметом, метою та конкретними науково-дослідницькими завданнями. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та літератури, додатка. Обсяг дисертації - 223 сторінки, з яких основний текст складає 161 сторінку, список використаних джерел та літератури - 40 сторінок (включає 413 найменувань), додаток - 3 сторінки, одна таблиця.

РОЗДІЛ І

ІСТОРІОГРАФІЯ, ДЖЕРЕЛЬНА БАЗА, МЕТОДОЛОГІЯ

I МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1.Стан наукової розробки проблеми.

Політика радянської влади щодо житлового питання привертала до себе увагу науковців в різних аспектах: історичному, політичному, економічному, соціальному тощо. З огляду на специфіку досліджень, пов'язаних із цією темою, вона висвітлювалося по-різному і в радянській, і в пострадянській періоди. Зазначимо, що в нашому історіографічному огляді поставлено завдання не лише проаналізувати наукові праці, автори яких безпосередньо торкалися житлової політики 20–30-х років ХХ ст., а й простежити її втілення на той час у столичному Харкові.

Житлове питання розробляли К. Маркс та Ф. Енгельс. Вони обговорювали стан справ у капіталістичному суспільстві як з точки зору критики, так і щодо вирішення житлового питання після перемоги пролетаріату, зокрема усунення протиріччя між містом і селом, пов'язаного з переходом від «відокремленого» до «загального» господарства і скасування сім'ї [171,172].

Зокрема, К. Маркс охарактеризував житлові умови капіталістичного суспільства як такі, що відрізняються великою скупченістю, високою квартирною платою, антисанітарією, щільністю заселення, недостатніми темпами будівництва житла [171, с. 671–680, 695–705].

Ф. Енгельс у роботі «До житлового питання» в 1873 р. вказував на низку положень, які згодом стали ключовими для розуміння основоположних принципів житлової політики радянської влади: «Основою буржуазного... вирішення «житлового питання» є власність працівника на його житло» [412, с. 206]. «Буржуазна і дрібнобуржуазна утопія – дати кожному робітникові у власність будиночок і прикувати його таким чином на напівфеодальних засадах до свого капіталіста» [412, с.205]. Саме відрив робітника від власності на нерухомість і землю, що сковують його, і створює умови для повалення

капіталістичного виробництва. Заперечуючи перетворення працівників у власників житла, Ф. Енгельс пропонував вирішення житлового питання таким чином, яким воно і буде здійснено радянською владою – за допомогою експропріації його у власників і заселення в цих будинках бездомних робітників без надання прав власності на житло [392]. «Безсумнівно лише одне, те, що вже тепер у великих містах досить житлових будівель, аби допомогти дійсно «потребі в оселях» при розумному використанні цих будівель. Це можливо здійснити, зрозуміло, лише за допомогою поселення в цих будинках бездомних робітників, які живуть тепер у занадто заселених квартирах. І як тільки пролетаріат завоює політичну владу, подібна міра, зумовлена інтересами суспільної користі, буде настільки ж легко виконана, як і інші при експропріації та заняття квартир сучасною державою» [412, с. 219].

Житлове питання знаходило своє відображення і в суспільно-політичних роботах як В. І. Леніна, так і інших лідерів більшовицької партії. В. І. Ленін розглядав боротьбу за поліпшення житлових умов пролетаріату як одну із складових революційного руху [157]. Тому що експлуатація робітників здійснювалася не тільки фабрикантами і заводчиками, але й домовласниками, які «... наживаються набагато більше на квартирах, кімнатках, кутках і нетрях, населених робітниками, ніж на багатих квартирах» [158, с. 158–159].

Аналізуючи становище робітничого класу в дореволюційній Росії, В. І. Ленін доходив висновку, що фабрична промисловість «створює нові фабричні центри і швидше штовхає їх уперед, ніж міські» [159, с. 538]. «Необхідною умовою господарського життя стає рухливість населення замість колишньої осілості й замкнутості» [159, с. 539].

Ці висновки згодом будуть покладені в основу стратегії партії щодо вибору індустріалізації країни [392].

В. І. Ленін уважав, що «лише велике машинне виробництво здатне перетворити колишнього хлібороба на фабричного робітника», лише воно здатне «відірвати робітників від землі» [159, с. 538].

На його переконання, тільки велике промислове виробництво здатне виступити як джерело соціально-культурних перетворень – відірвати населення від патріархального устрою традиційного сільського життя і сформувати нові форми трудової діяльності та побутового існування. «Зокрема, говорячи про перетворення фабрикаю умов життя населення, необхідно зауважити, що залучення до виробництва жінок і підлітків є явище в основі своїй прогресивне» [159, с. 537].

«Справжнє визволення жінки, справжній комунізм почнеться тільки там і тоді, де й коли почнеться масова боротьба проти дрібного домашнього господарства, або, вірніше, масова перебудова його у велике соціалістичне господарство». Громадські їдальні, ясла, дитячі садки – ось зразки цих паростків комунізму [153, с. 5].

На цьому і буде базуватися ідея створення єдиних виробничо-побутових колективів.

Початок реальних практичних дій із здійснення житлової політики більшовиків слід відраховувати з моменту прийняття перших декретів, які кардинально змінили характер власності на землю та нерухомість: «Про землю» [208], «Про право трудящих і експлуатованого народу» [237], «Про соціалізацію землі» [251], «Про заборону операцій із нерухомістю» [207], «Про вселення сімей червоноармійців і безробітних робітників у квартири буржуазії і про нормування житлових приміщень» [311], «Про скасування прав приватної власності на нерухомість у містах» [258]. Ці декрети багаторазово розглядалися у різних аспектах. Але їх аналіз не торкався організаційно-управлінської політики радянської влади, тобто обходили увагою той факт, що ці декрети не просто вилучали з ринкового обігу міські землі й певні категорії житлових будівель у містах, а й приводили до того, що земля і житловий фонд, перестаючи бути предметом купівлі-продажу, перетворювалися на засіб державного розподілу, а в підсумку – на засіб адміністративно-політичного впливу.

На формування програми влади в добу «воєнного комунізму» великий вплив мала праця В. І. Леніна «Держава і революція» [154]. У цій роботі, цитуючи роботу Ф. Енгельса «Житлове питання», В. І. Ленін підкреслював той факт, що пролетарська держава «накаже зайняти квартири й експлуатувати будинки» буржуазії. «Тепер у великих містах досить житлових будинків, щоб негайно допомогти справжній потребі в житлах при розумному використанні цих будинків. Це можна здійснити, звичайно, лише експропріювавши теперішніх власників та оселивши в цих будинках безхатніх робітників або робітників, які мешкають тепер у надто перенаселених квартирах. І як тільки пролетаріат вибере політичну владу, подібний захід, диктований інтересами суспільного зиску, буде так само легко здійснений, як і інші експропріації та зайняття квартир сучасною державою» [154, с. 58].

У роботі «Чи втримають більшовики державну владу?» В. І. Ленін уже пропонував механізм експропріації кімнат у квартирах буржуазії: «Пролетарській державі слід примусово вселити вкрай нужденну родину у квартиру багатой людини. Наш загін робітничої міліції складається, скажімо, з 15 осіб: два матроси, два солдати, два свідомих робітники (із яких нехай лише один є членом нашої партії або співчуває їй), потім 1 інтелігент і 8 осіб із трудящої бідноти, неодмінно не менше 5 жінок, прислуги, чорноробів тощо. Загін приходить у квартиру багатого, оглядає її, знаходить 5 кімнат на двох чоловіків і двох жінок. – «Ви потісніться, громадяни, у двох кімнатах на цю зиму, а дві кімнати приготуйте для поселення в них двох сімей із підвалу. На час, коли ми за допомогою інженерів (ви, здається, інженер?) не збудуємо хороших квартир для всіх, вам обов'язково слід потіснитися. Ваш телефон служитиме на 10 сімей. Це зекономить годин 100 роботи, біганини крамничками тощо. Потім у вашій родині двоє незайнятих напівробітників, здатних виконувати легку працю: громадянка 55 років і громадянин 14 років. Вони чергуватимуть щоденно по 3 години, спостерігаючи за правильним розподілом продуктів для 10 сімей, і вестимуть необхідні для цього записи. Громадянин-студент, який є у нашому загоні, напише зараз у двох

примірниках текст цього державного наказу, а ви будьте люб'язні, видати нам розписку, що зобов'язуєтеся точно виконати його» [161, с. 314–315].

В. І. Ленін наполягав на скасуванні економічної суті капіталізму – приватної власності, приватної ініціативи, ринкового механізму функціонування економіки і на перетворенні всіх фінансово-кредитних, торговельних, кооперативних та інших ринкових інститутів на обліково-реєстраційний апарат, який поліпшував та уніфікував функції робітничої держави з контролю та регламентування господарського життя [154].

Починала здійснюватися політика державного централізму та включення господарства України в єдину систему централізованого управління й планування, запропоновану РСФСР, стартував процес створення відповідних органів, єдиноначальності, об'єднання України з Росією, «з метою найскорішого досягнення соціалізму», законодавство радянської Росії було повністю перенесено на законодавство України [56, с. 65–71]. Розпочинався так званий «житловий переділ», який підкріплювався працями В. І. Леніна: «Власники багатих квартир, повинні негайно подати у 2-х примірниках заяву про звільнення однієї з двох багатих квартир для потреб бідного населення столиці (тобто дві багаті сім'ї, які мають дві багаті квартири, зобов'язуються оселитися протягом цієї зими в одній зі своїх квартир, надаючи другу, зважаючи на гостру потребу, створену війною, у користування бідного населення)» [155, с. 380].

Окреслювалися також перші відповідальні органи, що мали наглядати за будинками: «Будинки, які систематично здаються внайми, конфіскуються у власність народу. Опалення будинків і підтримання їх у нормальному стані є обов'язком домових комітетів та інших установ (професійних спілок, Рад, відділів палива при міській думі тощо)» [160, с. 108].

В. І. Ленін так давав визначення «багатої квартири», що на довгі роки визначило стратегію здійснення житлової політики в СРСР: «... Багатою квартирою вважається також будь-яка квартира, в якій кількість кімнат

дорівнює або перевищує число душ населення, що постійно живе в цій квартирі» [155, с. 380].

В. І. Ленін також велике значення приділяв кооперації, що набула широкого поширення, зокрема й у житловій справі. 1919 року він писав: «У кожному кооперативі загальна кількість членів повинна бути не менш як $\frac{2}{3}$, що належать до пролетаріатів або до напівпролетарів (тобто до осіб, які живуть виключно або не менш як на половину з продажу своєї робочої сили). Органи робітничої кооперації посилають комісарів у кооперативи, що мають понад 10 % членів, які належать до непролетарів. Комісари мають право нагляду і контролю, а також право «veto» з передачею опротестованих рішень на остаточне розв'язання органів Вищої ради народного господарства - ВРНГ» [156, с. 144].

Це отримало подальший розвиток і було взято за основу: «Спираючися на успіхи соціалістичного будівництва, кооперація повинна стати могутнім чинником у справі перетворення побутового укладу трудящих на соціалістичних засадах» [134, с. 6].

У роки «воєнного комунізму» у суперечливих обставинах громадянської війни, колективістського пафосу, ідея об'єднання, кооперування мала відгук у населення. У 1918–1920 рр. друкувалися книги про кооперативний рух за кордоном, про їх досвід, у тому числі й робочої кооперації [46, 95], і книги про діячів кооперативного руху [357]. Друкувалися плакати такого змісту: «Кооперація відкрита для всіх!», «Ніколи не купуйте в приватній лавці того, що ви можете купити в вашому кооперативі!», «Жінки, ідіть у кооперацію!» [357, с. 288]. Житлова кооперація тоді не існувала, мова йшла про споживчу, але вже питання про неї поступово піднімалися.

Харківський архітектор М. Р. Диканський у книзі «Житлове питання», виданій 1919 року, описував житлову кооперацію, різні типи будівельних товариств і давав їх характеристику [58, с. 45–74]. Розділ книги він присвячував робочим оселям, робочим селищам [58, с. 20–44] і розповідав про житлові потреби у великих містах [58, с. 11–19].

Піднімалися також питання про комунальне господарство : І. Бабин, А. Завітаєв [10], С. Гуцуляк [49], планомірну забудову міст : М. Петров [277], предмет містобудування подавався як складний комплекс питань економічно-юридичних і санітарно-гігієнічних норм. «Майбутнє Харкова» – таку назву носила доповідь харківського архітектора М. Р. Диканського. Одна з перших праць, в якій він приділяв увагу містобудуванню, у тому числі таких міст, як Харків – «Будівництво міст, їх план і краса» [59]. На початку ХХ століття зароджувалась ідея міст-садів як альтернатива жахливим умовам життя в промислових містах : Л. Веліхов [24], П. Кожаний [125].

У 1920-ті роки концепція міста-саду сприймалася як знайдене вирішення майбутньої моделі міста [15, 107, 110].

Оскільки сутність ідеї міста-саду полягала в колективному характері власності на землю і нерухомість, у самоврядуванні мешканців, власників житла, «товариство міст-садів України» сподівалося, що радянська влада усуне недоліки дореволюційних поселень і створить справжні міста-сади з кооперативною власністю на землю і будівлі, адже влада дуже підтримувала кооперативний рух, що йшов знизу. Але більшовики не збиралися створювати незалежні від влади структури, а всі процеси: розподілу, перерозподілу житла, будівництва – повинні були знаходитися під державним контролем, оскільки держава була власником землі і лише вона вирішувала, де будувати і що саме. Тож від міст-садів узяли лише зовнішній антураж, а не організацію та управління. Владі сподобалася ідея міста-саду, бо вона відповідала концепції знищення протилежностей між містами і селом на базі індустріалізації сільського господарства і реорганізації відносин між містом і селом шляхом побудови таких поселень, які б перебували поза міською межею [385] . Але на практиці, «якщо звернутися до типів нових будинків, то слід визнати, що нічого схожого в них на будинки соціалістичного типу немає. Будуються звичайні будинки, кожен з опаленням, іноді пічним. А поруч із цими будинками будуються фабрики-кухні на 4000 обідів кожна. Жодних навіть

найелементарніших культурних установ при цих будинках не будується» - писав Л.Ф. Герус [39, с. 27].

З 1921 по 1924 роки в Україні набувають чинності такі закони: «Житловий закон» (1921) [83], «Про дозвіл угод з нерухомістю» (1921) [246], «Про денаціоналізацію будинків» (1923) [200], а також «Новий закон інструкція про продовження строку і про підвищення норм оцінки при денаціоналізації» [55], «Про квартирну плату» (1923) [210] і «Про житлову кооперацію» (1924) [202]. На цих законах і базувалася політика радянської влади в 1920–1930 рр. Великими тиражами друкувалися узагальнювальні збірники законодавчих документів: директиви, постанови, інструкції, циркуляри з житлових питань із роз'ясненнями [8, 9, 75, 77, 318].

У житловій галузі йшла класова боротьба. Політика радянської влади була спрямована на відсторонення непманів від влади в житлових товариствах, що утворювалися в будинках з ініціативи самих мешканців і формували підконтрольні органи житлової кооперації [180,317]. Так само йшла боротьба з махінаціями зі здачею квартир в оренду, із самостійною забудовою та іншими зловживаннями : Ю. Ларін [148], Д. Шейніс[404].

У цей період активізувалося видання журналів, присвячених дослідженню житлових питань. Головне управління комунального господарства - ГУКГ НКВС у 1921 році почало видавати журнал «Комунальна справа», де фіксувало свою позицію з різних аспектів проведення державної житлової політики, а також друкувало закони і розпорядження уряду, інструкції НКВС із втілення їх у життя.

Матеріали, що розміщувалися в журналі, розкривали цілі, характер дій, здійснюваних ГУКГ НКВС. Це був орган друку, за допомогою якого широкомасштабно висвітлювалася діяльність головного державного суб'єкта господарського ведення і розпорядження житлом – ГУКГ НКВС. У журналі, крім декретів, кодексів, розпоряджень тощо, також здійснювався аналіз ситуацій, формулювалися проблеми, постановка цілей, обговорювалися нововведення, описувалися ситуації з житлової практики, досягнення міст

СРСР з житлових питань, кооперативної справи, а також резолюції з'їздів, конференцій, нарад працівників комунального господарства [133,169,405].

1922 року уряд України затвердив проект розширення міської межі Харкова [313], а в 1923 році був проведений закритий конкурс на ескізний проект планування нового житлового району на колишніх університетських землях у північно-західній частині міста. У конкурсі брали участь академік архітектури О. М. Бекетов, професор О. Г. Молокін, видатний інженер-містобудівник О. Л. Ейнгорн і архітектор міськкомгоспу В. К. Троценко. Він і став переможцем конкурсу.

У період з 1924 по 1926 роки в Харкові відбувався перехід від селищного будівництва з малоповерховою забудовою до спорудження 3–4 поверхових будинків. Планувальна комісія окривконкому, обговорюючи питання, який саме тип будівель потрібно впроваджувати в місті для житла, дійшла висновку: необхідно будувати виключно чотириповерхові будинки і в тих районах, де вже існувала каналізація і водогін [60,379].

Загальна потреба в житлі та нестача коштів у країні змушували в житловому будівництві велику увагу приділяти питанням заощаджень [390]. Влада економію бачила в усупільненні побуту [411]. Харківський інженер О. Л. Ейнгорн досліджував передумови для вибору типу житлобудівництва відповідно до зазначених установками Комісії міст [411] і давав фактичний аналіз економічних умов житла різного типу. Він стверджував, що «так зване міське населення України живе в сільських умовах майже повного натурального домашнього господарства, без жодних елементів благоустрою» [411, с. 18]. Допускаючи до житлової сфери приватний капітал, радянська влада не змінила своєї загальної стратегічної спрямованості, заснованої на марксистській доктрині: усупільнений побут, колективне виховання дітей, звільнення жінки від домашньої роботи, трансформація сім'ї, суспільно-корисна праця тощо, влада лише прагнула активізувати господарські процеси і створити матеріальну базу для індустріалізації [263, с. 234–236]. Партія перебувала в пошуку рішень, які б адаптували марксистську теорію до

реального життя у зв'язку зі змінами в суспільстві: «Про барської квартири в 8-10 кімнат тепер ніхто не мріє і не тільки тому, що за матеріальним умовам її важко нагріти, утримувати в чистоті, меблювати, але також тому, що вона ні для чого не потрібна, відпали по суті ті потреби, які вона задовольняла. Поміщиків немає. Торговці-непмани як клас сходять нанівець. Інтелігенція, у значній більшості своїй, перестала промишляти «вільною професією» і перейшла на службу держави. Робота з дому перейшла в установу – скоротилася потреба в житловій площі» [411, с. 29]. Посприяло цьому також швидке зростання міського населення. Тому назріла мета: удосконалити місто або створити нове, яке б задовольняло всім потребам соціалістичного гуртожитку і в той же час знищило убогість міст минулого, особливо міських околиць, що не мали інженерного обладнання: водогону, водовідведення, освітлення [345].

Створення упорядкованих житлових кварталів на пролетарських околицях індустріальних міст, у тому числі й столичного Харкова, було політичним завданням радянської влади. «... Питання про міста та міське господарство нині вже вийшли за звичайні рамки так званого благоустрою, ставши питанням великого політичного й економічного значення» [406, с. 3].

Ураховуючи виняткове значення, яке набула соціалістична реконструкція міст, Президія Держплану УРСР 1928 року постановила створити спеціальну комісію з вивчення перспектив розвитку міст України [393, с. 3]. Комісія працювала при Держплані і до неї входили представники НКВС і Вищого Будівельного Комітету. Вона окреслила низку питань, що були важливими при будівництві нових міст, і надавала свої напрацювання [31,393]. Держплан СРСР у свою чергу теж подав своє бачення реконструкції міст [45].

З 1928 по 1934 роки видавалася література, в якій окреслювалися проблеми і бачення сучасних міст : М. Борисенко [18], М. Валецький [23], Г. Георгіївський [37], В.Г. Давидович [50], М.Г. Диканський [57], О.О. Заславський [94], П.О. Куренков, С.Г. Кобзар [144], Д. Михайлов [183], Н. Пижов [278], Г. Пузіс [314], Л.М. Сабсович [333,334], О.К. Смирнов [341], Г.Н.

Суєтін [353]. Обговоренню також підлягало планування й організація робочого житла [45,125,147,170], а також механізація прибирання помешкань, створення будинків із сучасною вбудованою технікою [136,184]. Окремо наголошувалося про класову боротьбу в житловому питанні [38,409]. Теоретично все було зрозуміло, для практичного втілення до роботи підключили архітекторів. Наприкінці 1920 – початку 1930-х рр. розпочалася містобудівна дискусія про соціалістичне розселення: Л.Ф. Герус [39], Г.М. Кржижановський Г.М. [137], Н. Крупська [138], М. Охитович [270,271], І. Черня [395]. Перемогла поміркована точка зору: «Нові житлові будівлі повинні проектуватися як житло перехідного типу, надаючи широкі можливості для трудящих, які там мешкають, для усупільнення свого індивідуального господарства тією чи іншою мірою» [42, с. 37].

Вищим техніко-будівельним комітетом при НКВС УРСР видавався «Альбом типів робочих будинків» [47], а в травні 1930 р. – Постанова ЦК ВКП(б) «Про роботу з перебудови побуту» [244]. Згідно з Постановою ЦВК і РНК СРСР «Про житлову політику», житлово-будівельні кооперативи будували будинки перехідного типу, тобто в приміщеннях для колективного користування і громадського обслуговування за попередньо розробленими проектами.

На початку 1950-х виходить книга Р. М. Окладного, в якій констатується, що Харків, як столиця, після революції отримав необмежені можливості для свого росту і розвитку [267, с. 112]. «За роки радянської влади докорінно змінився весь вигляд міста... Околиці стали абсолютно невпізнанні: на місці халуп вирости багатоповерхові упорядковані будинки, вулиці, квартали, райони. Поряд із тракторним заводом вирости і все потопає в зелені робоче селище, що нараховує сотні величезних упорядкованих житлових будинків з електрикою, водогоном, каналізацією, паровим опаленням» [267, с. 113–114]. Література 1950-х років констатувала досягнення 1920-1930-х років у вирішенні питання в житловій сфері [399]. Переосмислявся аналіз житлової політики попереднього періоду [7,335,380].

Політика житлової галузі у 1920-1930-ті роки розглядалася позитивно: М.О. Грицай, О.Н. Ігнатов , І.О. Ігнаткін , Г.О. Лебедєв [47], Г.М. Окладной [267], В.О. Фомін [368], О.О. Шалін О.О. [399].

«Мають місце окремі помилки, що не знижують пошуків тих років» - зазначав О.В. Рябушкін [332, с. 9]. Роботи містобудівників 1920–1930-х рр. опиняються у фокусі істориків, мистецтвознавців, архітекторів: В.Е. Альошин [3], О.М. Журавльов, С.О. Хан-Магомедов [87], І.Н. Седак, В.П. Дахно , Ю.І. Писковський , В.Є. Ладний [336], О.О. Тиц , П.Є. Шпара [358], В.Е. Хазанова [369], О.Г. Чиняков [396], О.Ю. Лейбфрейд [152], М.І. Розенфельд [328]. У цей період історична наука робить крок уперед: у науковий обіг вводиться значна частина раніше невідомих проектних матеріалів, теоретичних текстів, архівних матеріалів, мемуарної літератури. Пояснювалися причини такого планування будинків і викривалися домисли про марність проектів будинків із усупільненим сектором для завдань масового будівництва 1920–1930-х рр., розвінчувалися звинувачення архітекторів у некомпетентності. Обговорюючи діяльність архітектурних угруповань, не відбувалося аналізу самої державної житлової політики, у межах якої й створювалися ці проекти. Очевидно, що розвиток історичної думки того періоду не міг не залежати від наявних у країні суспільно-політичних та ідеологічних умов, що багато в чому визначали і спрямованість, і характер висновків наукових досліджень.

Після 1991 року дослідникам стають доступні численні неопубліковані джерела, поступово починають відпадати ідеологічні обмеження на характер узагальнень і висновків, поступово виявилися відкинутими прийняті формати вивчення матеріалу: стали піддаватися критиці базові установки марксизму-ленінізму. У цей період відбувалося переосмислення вітчизняної історії та суспільно-історичного процесу в цілому. Але були й перегиби в історіографії цього періоду: повна відмова від радянської історіографії як частини історії нашої країни, звідси скорочення досліджень з історії багатьох суспільних явищ. Основний акцент робився на вивчення негативної сторони політики

радянської влади. Ось як це оцінив французький радянолог Н. Верт: «У працях істориків єдиним об'єктом аналізу стала політична влада: держава, партія, ідеологія і все це покривали словом «тоталітаризм» [26, с. 5]. Дослідники М.Г. Меєрович, Є.В. Конишева, Д.С. Хмельницький вважають історіографічну ситуацію, що склалася в радянський час у галузі дослідження житлової та містобудівної політики, як «кричущу неточність» [179, с. 11]. А італійський радянолог Дж. Боффа пише, що «довоєнні п'ятирічки в цілому змінили економічну географію СРСР» [20, с. 473].

Серед праць дослідників, які з'явилися в цей період, слід назвати роботи С. О. Хан-Магомедова [370,371]. У першій роботі автор указує на те, що влада бачила в праце-побутових комунах важіль управління трудовою дисципліною та засіб забезпечення й контролю за життям і діяльністю людей. У другій роботі схарактеризовано творчі пошуки в містобудуванні 1920–1930-х років, розглянуто новий побут, житло, будинки-комуни та їхню роль у політиці радянської влади, проаналізовано причини їх неспроможності. Державна житлова політика при такому підході розкривається з боку, який раніше не був предметом спеціального вивчення: використання владою житла як засобу примусу до необхідного типу трудової поведінки і способу повсякденного життя. Подальше дослідження в цьому ключі проводить М.Г. Меєрович [176]. Автор розглядає одержавлення житла і мету його використання як засіб управління людьми, як спосіб прикріплення працівників до місця роботи, а також примушування до необхідного рівня продуктивності праці та припису щодо способу життя.

З'являються праці з історії повсякденності, ідеться не лише про опис життя, а й про розкриття його структури і смислів, проводиться аналіз буденності як дієвої складової історичного минулого. Нашого дослідження стосується робота істориків Н. Б. Лебіної та Н. Б. Лахтіна [149], де автори вивчають процес формування норм повсякденної поведінки громадян у соціалістичному суспільстві, розглядаючи його, з одного боку, як природний, тобто заснований на самовиявленні людей у соціальних ситуаціях, а з іншого,

– як штучний, тобто такий, що здійснюється за рахунок впливу владних та ідеологічних структур на суспільну свідомість. Автори зіставляють норми, нав'язані населенню ззовні, та аномалії, що з'являються як результат неприйняття цих норм. При цьому комунальне житло і виступає як один із засобів формування своєрідної субкультури, що проникала в життя усталених верств населення.

На українському матеріалі історія повсякденного життя висвітлена в колективній монографії: «Нариси повсякденного життя радянської України в добу НЕПу (1921–1928 рр.)» [186]. Автори досліджують повсякденне життя робітників і житлово-побудові умови та комунальне обслуговування в роки НЕПу [186, с. 271–288].

Глибоке дослідження провела Харківська державна академія міського господарства. На підставі матеріалів і документів 1920-х років розповідається, як була подолана руїна після громадянської війни, відновлювалися будівлі, упорядковувався Харків [362].

2004 року до 350-річчя Харкова вийшла книга «Історія міста Харкова ХХ століття» [106], у якій, виходячи з нових історичних тенденцій, описані реалії періоду 1920–1930-х років [113, 372].

Процеси державного розподілу житла вивчаються у статті С. Коткіна [135]. У ній автор обґрунтовує процес розподілу житла, що неминуче впливав на свідомість і поведінку людей, прямо формулюючи соціальну стратифікацію суспільства і побічно-політичну благонадійність особистості» [135, с. 105].

Цікавий аспект житлової політики досліджує К. Х. Харченко: вплив на особистість і перерозподіл власності в 1917–1921 рр. [376].

Низка авторів вважає, що радянська влада формувала певний тип особистості та соціальної поведінки та житло відіграло в цьому важливу роль [192]. Але зазначимо, що в сучасних роботах, присвячених вивченню житлової політики 20–30-х рр., практично не розглядається феномен «нової житлової політики» (НЖП). Навіть сам цей термін, що застосовувався в період НЕПу і позначав досить специфічний період пошуку «державного суб'єкта»

господарського ведення та розпорядження житлом, практично не вживається в сучасній літературі. У сьогоdnішній історіографії існує думка, що радянське житлове законодавство – виключно продукт соціалістичного суспільства, «спеціально утворений правовою системою регулювання планового розподілу житлової площі» [164, с. 2].

При досить широкому переліку робіт, що належать до цієї тематики, окремого дослідження про житлову політику сьогодні немає. Здійснений аналіз дозволяє говорити про те, що, будучи розглянутою в різних своїх фрагментах, зазначена тема спеціально не вивчалася і не має поки рівня опрацювання, який би відповідав своїй актуальності.

1.2. Джерельна база дослідження

Для написання дисертаційної роботи було залучено різні типи джерел. Велика увага в нашому дослідженні приділена законодавчим документам. Насамперед тому, що вони в роботі є основним матеріалом, здатним репрезентувати рішення, що ухвалювалися владою. Це матеріали з офіційного законодавства: партійні постанови ЦК ВКП(б), постанови Центрального Виконавчого Комітету і Ради Народних Комісарів СРСР, Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету і Ради Народних Комісарів УСРР; постанови та розпорядження виконавчих органів влади – Народного Комісаріату Внутрішніх Справ, Головного Управління Комунального Господарства Народного Комісаріату Внутрішніх Справ, Народного Комісаріату Юстиції, а також постанови Харківського губвиконкому, Центржитлоспілки тощо.

Основними джерелами під час дослідження ролі партії у вирішенні стратегічних питань житлової політики були матеріали з'їздів і пленумів ЦК КПРС, опубліковані у багатотомних збірках партійних документів: «КПРС у резолюціях і рішеннях з'їздів, конференцій і пленумів ЦК» [131], «Рішення партії та уряду з господарських питань» [326], а також резолюції і рішення з'їздів, конференцій, пленумів ЦК Компартії України [132].

Джерела офіційного урядового законодавства - «Зібрання законів і розпоряджень робітничо-селянського уряду України». Ці збірки мають виключну важливість для нашого дослідження, адже містять законодавчі акти ВЦВК і РНК України. Вивчення законів допомогло сформувати цілісне обґрунтоване концептуальне уявлення про специфіку політичних аспектів житлової політики в Україні. Нагадаємо, що радянське житлове законодавство України після утворення СРСР стало союзно-республіканським, тобто законодавство було спільним.

Інтерес також становлять опубліковані матеріали з'їздів комунальних працівників, уповноважених, їх резолюції, стенографічні звіти [54, 274, 293, 325, 363], а також постанови Харківського губвиконкому, міськради [193, 269, 379].

До окремої групи джерел віднесено праці громадських і політичних діячів розглянутого періоду. Ці матеріали становлять окремий вид джерел. Вони несуть власний концептуальний зміст, як правило, відсутній в нормативних документах або публічно орієнтованих ідеологічних текстах.

У роботі особливу увагу було приділено працям основоположників марксизму-ленінізму і діячів більшовицької партії, бо саме їхні праці лягли в основу організаційно-управлінської стратегії управління та розподілу житла, містобудівної та житлової політики в СРСР [42,147,153,154,161,162,171,172, 346,347,348,349,412, 413].

Основну документальну базу дисертаційного дослідження склали архівні документи. Для всебічного розкриття теми були використані документи та матеріали, що зберігаються у фондах центральних архівів Центрального Державного архіву вищих органів влади й управління (ЦДАВОВУ) та Центрального Державного архіву громадських об'єднань України (ЦДАГО), а також Державного архіву Харківської області (ДАХО).

Матеріали ЦДАВОВУ становлять інтерес у частині, що стосується діяльності Головного управління комунального господарства – Ф. 26 і Народного Комісаріату Внутрішніх Справ УСРР – Ф. 5. Саме в цьому архіві

зосереджені матеріали, що розкривають особливості позиції ВЦВК і РНК УСРР, НКВС тощо у законотворчій та організаційно-управлінській діяльності в галузі житлової політики. Різні постанови ГУКГ при РНК УСРР і Всеукраїнської Спілки Житлової Кооперації: про розмір квартплати, про диференціацію паїв у житлових кооперативах, тощо [296] - були розглянуті в цій роботі.

Надзвичайно важливим для дослідження є матеріал ЦДАГО України : Ф. 1 – Центральний комітет Комуністичної партії України, Ф. 2605 – Українська республіканська рада професійних спілок 1919–1937 рр. Використовувалися постанови ЦК КП(б)У про житлове будівництво в Україні [320], довідки ГУКГ УСРР про стан комунального та житлового господарства в Харкові [344], житлове законодавство, форми й експлуатації будинкового фонду, криза в галузі житла, а також способи його подолання: розміри потрібного будівництва для всього міського населення [62].

Великий масив документів і матеріалів, що стосуються безпосередньо Харкова, зберігаються у Державному архіві Харківської області – ДАХО. Ці матеріали висвітлюють діяльність відділів комунального господарства виконкомів – Ф. Р–1157, Харківської обласної спілки житлоорендних кооперативів – Ф. Р–1451, Харківської міської спілки житлово-орендних і житлово-будівельних кооперативів (міськжитлоспілки) – Ф. Р. 1401, а також постанови Харківської міської ради щодо житлових питань [297], матеріали з'їздів житлової кооперації [174], документи на побудову ЖБК «Новий побут» [64] тощо. Більша частина архівних матеріалів маловідома або вперше вводить до наукового обігу.

Періодична преси поєднує інформаційні, аналітичні, статистичні, публіцистичні, літературно-художні матеріали, що дало можливість для комплексного аналізу досліджуваних проблем. По-перше, у пресі друкувалися закони, розпорядження уряду, циркуляри, інструкції, а також розпорядження органів управління з житлових і комунальних справ. По-друге, в періодичній пресі висвітлювалася інформація про будівництво й експлуатацію житла та

його ремонт. По-третє, друкувалися звіти з комунального господарства, житлового будівництва, а також статистика, тарифи на комунальні послуги й вартість проїзду в міському транспорті. По-четверте, подавався матеріал щодо структури органів комунального господарства та житлокопів. По-п'яте, друкувалися звіти та рішення з'їздів і конференцій комунальників, транспортників, зборів уповноважених житлових кооперативів. По-шосте, розміщувалася інформація з поточних питань комунального господарства, житлового будівництва, міського транспорту, водопостачання, каналізації та озеленення. Історичний аналіз передбачає урахування суспільно-історичних умов виникнення джерел, їх соціальних функцій. Особливістю того часу було те, що преса була не тільки інформативним джерелом, але й несла агітаційне навантаження та певні політичні уподобання.

У журнальних матеріалах подавалася поточна статистична інформація, результати житлових і бюджетних обстежень, факти та випадки з реальної житлової практики, свідчення про судові розгляди скарг і ухвалені рішення, про будівництво та проектування житла, житлову кризу, фінансування будівництва, обговорювалися злободенні теми та способи їх розв'язання. Усі ці матеріали є дуже змістовними і повною мірою використані в роботі як особлива джерельна база.

У процесі дослідження були вивчені такі періодичні видання: журнал «Комунальна справа» – орган Головного Управління Комунального Господарства (ГУКГ) НКВС, видавався з 1921 року, нерегулярно, а з січня 1923 виходив щомісяця. У журналі друкувалися всі закони, циркуляри, інструкції та розпорядження ГУКГ, звіти конференцій, з'їздів працівників комунального господарства, висвітлювалася діяльність Бюро Комунального Господарства Держплану і науково-технічної ради ГУКГ, друкувалися статистичні дані, проекти об'єктів будівництва та комунального господарства, статті фахівців із різних комунальних питань. Юридичний відділ журналу давав відповіді на питання, що цікавлять фахівців і всіх зацікавлених громадян. Друкувалася хроніка, звіти з роботи комунальників із різних

куточків країни, що давало змогу побачити загальну картину ситуації у комунальній та житловій галузях.

Для порівняльного аналізу у роботі використовувався журнал «Комунальне господарство» – орган Московського комунального господарства, що видавався з 1921 року і містив відомості про Москву та інші міста СРСР.

У Харкові з 1921 по 1923 рік видавався журнал «Комунальне господарство в Україні». Із 1921 по 1922 рік це був науковий орган Головного Управління Комунального Господарства України, а з 1922 року – орган Головного Управління Комунального Господарства України, Харківського губвідкомгоспу (губернського відділення комунального господарства) і Харківського міськвідкомгоспу (міського відділення комунального господарства). У 1923 році журнал став органом Головного Управління Комунального Господарства НКВС УСРР. У журналі друкувалися закони, розпорядження з комунального господарства та житлових справ Ради Народних Комісарів УСРР, перспективи міського благоустрою, хроніка житлового господарства України, його стан у Харкові та завдання відділів з його поліпшення. Відомо, що 1921–1923 роки були найважчим для Харкова періодом, коли комунальне та житлове господарство знаходилося в занепаді після громадянської війни і заходи з його відновлення, що висвітлювалися в журналі, і є важливим джерелом для нашої роботи.

Із 1925 по 1926 рік у Харкові видавався журнал «Комунальне господарство України» – орган Ради у справах комунального господарства при НКВС УСРР, видання Інспекції у справах комунального господарства України НКВС. Друкувалася в журналі вся законодавча база будівничої галузі, житлової кооперації та інших галузей комунального господарства. Порувалися питання житлового фінансування, професійної освіти, благоустрою міста, друкувалися статті фахівців з енергетики, водопостачання, житлового будівництва.

Важливим джерелом для вивчення житлової галузі, а також житлової та житлово-будівельної кооперації був журнал «Житло робочого і комунальне господарство», що видавався у Харкові з 1924 по 1926 рік і був органом Харківської губернської спілки житлової та житлово-будівельної кооперації та Харківського губміськвідкомгоспу (губернського міського відділення комунального господарства), а також масовий журнал Всеукраїнської спілки житлової кооперації – «За робітниче житло», який видавався з 1926 по 1933 рік. Із 1926 по 1929 роки він виходив щомісячно російською мовою і називався «Жилищная кооперация Украины». Із 1929 року виходив українською мовою і називався «Житлова кооперація України», а з 1931 по 1953 рік журнал мав назву «За робітниче житло».

У цих виданнях висвітлювалися питання всіх видів житлової кооперації: орендної, робітничо-будівельної та загальногромадянської будівельної, а також ремонт, відновлення, будівництво нових будинків для робітників, питання нового побуту, організація будинків-комун, охорони здоров'я. Друкувалося житлове законодавство, коментарі фахівців і керівних інструкцій з його виконання. Висвітлювалася робота конфліктних комісій із житлових справ, подавався огляд діяльності житлокопів і будинків-комун, довідкові відомості про міське господарство. Крім інформаційного навантаження, журнали несли ще й агітаційну: друкувалися заклики, агітки, які повинні були залучити трудящих до будівництва нового соціалістичного побуту, закликати брати участь у кооперації та організації будинків-комун.

Джерелом в галузі будівництва нового житла, планування столичного Харкова були журнали «Будівництво» та «Будівництво соціалістичних міст». Журнал «Будівництво» видавався в Харкові з 1929 по 1935 рік і був органом Українського науково-дослідного інституту споруджень та Українського науково-технічного товариства.

Журнал «Будівництво соціалістичних міст» вийшов у Харкові в 1933 році і був органом Народного комісаріату комунального господарства і Державного інституту проектування міст УСРР.

Літературно-художній журнал «Всесвіт» почав виходити в Харкові із січня 1925 р., а закрився у жовтні 1934 року. Це універсальний ілюстрований двотижневик, в якому були вміщені місцеві репортажі про буденне життя столичного Харкова: його будівель, заводів, електростанцій, шляхів тощо. Матеріали цього журналу містять багатий фотоматеріал, що також є джерелом для вивчення нашої теми.

Преса крім цінної фактичної інформації дає можливість не тільки простежити офіційну політику радянського уряду щодо комунального господарства, житлової галузі й будівельної кооперації, але й зрозуміти, до чого закликали більшовики в побуті та як змінювалася їхня політика в цьому питанні під час періоду «воєнного комунізму», НЕП, політики «великого перелому».

У ході дослідження залучалася й аналізувалася довідкова література з метою виявлення офіційних відомостей і даних, а також офіційних трактувань і роз'яснень законів, постанов та підзаконних актів у галузі житлової політики. Видавалися систематичні покажчики законів і відомчих розпоряджень, окремо житлові закони [77, 189, 340], закони щодо денационалізації будівель [55], а також із житлово-кооперативного законодавства [9, 92, 175]. У роботі вони вивчалися й аналізувалися разом із коментарями до постанов із метою виявити причини зміни спрямованості житлової політики в 1920–1930-ті роки на різних її стадіях.

Також важливе місце в цій групі посідають статистичні матеріали, опубліковані Головним Управлінням Держплану СРСР [130], Державної планової комісії УСРР [86], а також Центрального статистичного управління УРСР [22]. До їх складу входять бюджети міських домоволодінь, житлове будівництво в Україні у 1920–1930-ті роки, а також стан комунального та житлового господарства порівняно з дореволюційним, перепис міського населення України і столичного Харкова.

Зі статистичними матеріалами доводилося працювати обережно, адже, починаючи з 1930-х років, статистика використовувалася як додатковий засіб

ідеологічного обґрунтування перспективних планів і програм, а також отримання потрібної картини показників.

У цілому дослідження довідкової літератури дозволило виявити та врахувати низку важливих обставин, пов'язаних із різними аспектами стану житла. Наприклад, практична відсутність зручностей на околицях міст, що відбито за всіма статистичними даними досліджуваного періоду.

Величезний пласт літератури, що дозволяє судити про затребуваність зазначеного питання у суспільстві 1920-1930-х років та його вплив на реальне будівництво - це література про усупільнення побуту і соціалістичне розселення.

Відразу після революції виникло поняття про колективне проживання в новому суспільстві. У роки «воєнного комунізму» спільне проживання допомагало виживати, тоді ж і відбувається трансформація понять сім'ї, ролі жінки в суспільстві, вихованні дітей, усупільнення побуту. Усе це відбилося в літературі 1920–1930-х років, а також на житлових приміщеннях, які будували в цей час.

Тема цікава й тим, що на прикладі столичного Харкова можна простежити упровадження цих теорій у життя, адже багато житлових будинків нашого міста дають цінні уявлення про ту епоху.

Від теорій повного усупільнення побуту [14, 114, 147, 333, 334], будівництва нового соціалістичного житла [39, 41, 139, 188], до морально-етичних проблем спільного проживання чоловіків і жінок, ролі сім'ї, звільнення жінки від домашньої роботи, питання побуту молоді [139, 147, 185, 315, 351, 353], а також будівництва нового житла з усупільненим сектором, що увійшов в історію радянського авангарду [3, 27, 146, 151, 165]. Усі ці тенденції наявні у суспільстві 1920-х – початку 1930-х років. Аби побудувати будинки, де житимуть люди майбутнього, треба спочатку радикально змінити суспільство: перебудувати сім'ю, усупільнити побут, виростити людину соціалістичного суспільства, – такі завдання ставилися тоді. Але не треба забувати, що новий побут і зведення нового житла розумілося і як підвищення

комфорту життя: раціональне планування квартир із використанням правильного освітлення, проектування вбудованих меблів, інженерного обладнання, що мало розкріпачити жінку від домашньої роботи [136, 184, 350].

А усуспільнений побут припускав при кожному будинку зведення гуртків для дітей, ясел, дитячих садків, їдалень і домових кухонь, спортзалів, медпунктів тощо [39,41,170]. Ця література показала, які грандіозні проекти замислювалися в 1920–1930-ті роки, а деякі з них так і залишилися на папері. У житті перемогла поміркована точка зору: «Нові житлові будівлі повинні проектуватися як житло перехідного типу, надаючи широкі можливості для мешканців-трудящих усуспільнювати своє індивідуальне господарство в тій чи іншій мірі» [42, с. 37]. Але практична робота планового будівництва установ усуспільненого виховання (ясла, дитсадки, піонертабори), усуспільненого харчування (харчокомбінати, фабрики-кухні, їдальні), усуспільненого обслуговування (пральні, лазні, спортзали) і культурного обслуговування (клуби, парки культури та відпочинку), – усе це хоча й в урізаному вигляді, але реально існувало.

В цілому, джерельна база репрезентативна і забезпечує належне висвітлення теми.

1.3. Методологія і методи дослідження

Вивчення можливостей, досягнень або невдач того або іншого періоду минулого має свої особливості. Вони не лежать на поверхні і завжди поліваріантні, їх витoki пов'язані з історичною реальністю, що передує цим подіям. Це необхідно враховувати під час аналізу. Повноцінна обробка фактичного матеріалу неможлива без використання методологічної бази. Вивчення житлової політики періоду 1920–1930 рр. у СРСР на прикладі столичного Харкова передбачає побудову узагальненої моделі, яка відображає взаємозв'язок різних джерел і реальної ситуації. Системний метод передбачає розгляд цієї теми як системної. Такий підхід дуже важливий для вивчення

радянського періоду, адже радянська дійсність багатогранна, тож виявлення різноманіття типів зв'язків, а потім зведення їх у єдину теоретичну картину й передбачає цей метод. Для розуміння сутності дій радянської влади у галузі житлової політики треба враховувати обставини, що впливали на них: марксистсько-ленінське вчення, НЕП, класовий підхід, а також зміни у побутовій сфері, сім'ї, вихованні, звільненні жінок від домашньої роботи і як наслідок – будівництво житла з усупільненим сектором. Ще одна особливість вивчення цього питання – це контекстуальний підхід. Він передбачає дослідження явища в межах більш широкого фону – соціального, економічного, культурного, політичного.

Зокрема, щодо дослідження, мова йде про аналіз житлової політики в контексті глобального соціального процесу, такого як індустріалізація [141]. Це викликало створення і перетворення масових структур діяльності, таких як виробнича, управлінська, адміністративна, господарська, відповідно і в проектуванні житла та нових поселень – соцімістечок.

Під час аналізу джерел було використано принцип історичного підходу: урахування суспільно-історичних умов виникнення цих джерел та їх соціальних функцій. Мається на увазі марксистська традиція і класовий підхід. Це пояснює багато закономірностей у житловій політиці того часу. Її реалізація супроводжувалася створенням нових правових і фінансово-економічних відносин, що відповідали характеру стосунків між державою та різними новоствореними формами власності на нерухомість, а також новітніми принципами організації господарювання у житловій галузі.

У зв'язку з цим залучалися й вивчалися новітні дослідження в галузі методології історичних досліджень, з яких були почерпнуті рекомендації щодо поєднання просторового, хронологічного й аспектного принципів організації матеріалу [68, с. 97].

У зв'язку з цим також потрібно вказати на низку методологічних праць, присвячених обговоренню підсумків і перспектив методологічних досліджень з історіографії. Серед таких робіт необхідно виділити роботи С. В. Попова

[291], Ю. М. Берьозкіна [13], О. М. Богдашиної [16], Я. С. Калакури [111]. Так, С. В. Попов вважає, що для аналізу специфічного типу державності, що об'єднав в СРСР партійно-державну номенклатуру, розподільну систему трудових колективів, слід використовувати інші моделі й поняттєві конструкції, ніж ті, що застосовувалися раніше. Зокрема, слід виходити з того, що головним для більшовицької ідеології та організаційно-управлінської практики була не ефективно працююча економіка, як її розуміють в усьому світі, а наявність міцних соціальних структур, що забезпечувалися не економічними засобами, а свідомим протиставленням Заходу, на засадах лідерства, соціальної дисципліни, особистої відданості, суспільних форм свідомості тощо.

Важливий момент політики 1920-1930 рр. – це повний контроль над державними рішеннями з боку вищих партійних органів. Це дало підставу розглядати в ході цього дослідження окремо партійні та окремо державні постанови, зосередитися на постановах ЦВК і РНК СРСР, ВЦВК і РНК УСРР, розглядаючи їх, у той же час, як вираження партійної політики.

У період застою наші вчені часто розуміли історію перехідного періоду як чітку реалізацію заздалегідь розробленої програми будівництва соціалізму, над історизмом тяжіла ідея автоматичної зумовленості, що заважало конкретно-історичному аналізу. Сьогодні історія перехідного періоду розглядається як суб'єктивна й різнорідна течія [291]. У нашій дисертації враховані рекомендації, що містяться в окремих роботах, присвячених питанням методології історичних досліджень Жовтневої революції – вказівки на доцільність аналізу стереотипів масової поведінки того часу, зокрема тих, які пов'язані з використанням житла: побут, їжа, комунальне житло [17, 30, 142].

Деякі сучасні дослідники пропонують розглядати історичні події крізь призму «організаційно-управлінської дійсності» [26]. Такий системно-діяльний підхід у контексті досліджуваної теми, безумовно, важливий: якщо розглядати організаційно-управлінський аспект у політиці більшовиків в

культурній, містобудівній, житловій сферах, то він був рішучий, у багатьох сферах ефективний і завжди здійснювався швидко і з розмахом. При цьому вони не боялися йти на тимчасові поступки заради поставленої мети.

Але не тільки в цьому полягала особливість радянської державної моделі. У роботі ми досліджуємо роки НЕПу, поняття ринку, ринкових і фінансових відносин, що також важливе для розуміння процесів, які тоді відбувалися. Слід зауважити, що європейські дослідники, які спираються на західні моделі економіки, при вивченні радянської економічної системи виходять із гіпотези, заснованої на тому, що розвиток будь-якого суспільства неможливий без наявності ринку: міцність державного бюджету безпосередньо залежить від товарообігу, що приносить кошти. Аналіз історії формування радянської економічної системи ведеться на основі базових власне економічних категорій, а вони виходять з того, що радянське керівництво прагнуло створити ринкову економіку [26].

Але якщо розглянути соціалістичне суспільство за допомогою моделі, заснованої не на «ринку», не на товарообігу, не на матеріальному стимулюванні, а на ентузіазмі та підйомі мас, на системі розподілу продуктів, що й було свідомою політикою радянської влади.

І якщо погодитися, що ця модель держави була свідомо антиринкова, то обґрунтованість висновків цих досліджень постане в зовсім іншому світлі.

Влада не хотіла створювати ефективно працюючу ринкову економіку в її західному варіанті. Виходячи з цього, можна зрозуміти, що люди повинні керуватися не загальним еквівалентом – грошима, а через праце-побутові колективи. Матеріальні стимули замінюються поняттям «класової пролетарської свідомості», а потім ідеологією та соціалістичною мораллю.

Для моделювання історичної дійсності залучалися джерела, що показують природну реакцію населення на вплив влади. Ці два аспекти: дія влади і реакція населення, – досліджені методично та подають усвідомлену й реальну картину світу, а не просто фіксацію того чи іншого декрету або постанови, вважають сучасні дослідники [329]. Які верстви населення

намагалися обійти законодавчі акти, обмеження, що встановлювалися понад нормативи і за рахунок яких засобів? Це і хабарі, і махінації з житлом, і фіктивні прописки, однак частина населення щиро намагалася створити з «покімнатно-посімейних» комуналок прототип житла майбутнього.

Сучасна методологія використовує різні моделі масової свідомості. На основі інформаційної теорії емоцій академіка П. Симонова була побудована модель емоційного відгуку людей з різним психопрофілем на події, що відбуваються [143]. У його роботі не так важливий психотип суспільства, як класова приналежність, яка відіграла в нашому дослідженні провідну роль, бо всі законодавчі акти, в тій чи іншій мірі, мали класовий підтекст. Із одного боку, влада проголошувала і пропагувала одне, а реально втілювалося інше. Важливо об'єднати такі полярні думки на принципах об'єктивності, незважаючи на всі протиріччя.

Джерельна база дозволила це зробити. Але був у суспільстві й інший запит, про що свідчать численні джерела: запит на нову, відмінну від колишньої, форму освоєння життєвого простору, потужний творчий імпульс, ентузіазм, пошуки нового типу житла, що не має аналогів у світі.

Ось чому в зарубіжній дослідницькій літературі багато робіт, де серед інших розглядається житлове питання в СРСР [20, 26, 264]. Але треба зауважити, що хоча дослідження проводиться на джерельній базі СРСР, але зазначені роботи все одно знаходяться під впливом тієї чи іншої історичної школи, до якої вони належать. Під впливом домінування на Заході ідеології лібералізму фокус дослідників перемістився з великих колективів на індивіда – на людину в конкретних історичних обставинах. У нас це теж виявилось в дослідженнях з теорії повсякденності, де на перший план виходить не глобальна історія, а історичні умови життя конкретних людей [150, 186].

Характерною рисою сучасного етапу розвитку науки є взаємопроникнення наукових дисциплін. У результаті цього з'являються нові наукові напрями. Як приклад можемо навести синергетику, що використовує теорію самоорганізації систем. Виникає новий погляд на традиційні історичні

проблеми, пов'язаний із реконструкцією минулого, зі спробою побачити несподівані парадоксальні зв'язки в колишніх подіях. Або, навпаки, в подіях минулого, які здаються випадковими і складними для пояснення, вдається простежити універсальні системні механізми. «Параметри порядку – одна або кілька провідних змінних, що визначають динаміку всіх інших процесів, наприклад, чисельність населення» [143, с. 118]. У нашому дослідженні виявлено, що саме чисельність населення і процес його швидкого зростання став причиною житлової кризи у столичному Харкові. Історики цього напрямку вважають, що проблема подальшого професіоналізму в умовах міждисциплінарності, яка розуміється в сенсі активної взаємодії між істориками та представниками інших наук, як гуманітарних, так і інформаційних природничо-наукових, – це вже реальність, що має перспективи і подальше широке застосування [19, 112, 143].

Для впорядкування численної джерельної інформації використовувався також кількісний метод. Інформаційні технології вже міцно увійшли як інструмент для багатьох гуманітарних наук. Засновник такого підходу в історії професор І. Д. Ковальченко застосовував ці методи вже на рубежі 1960–1970-х років [173], а з розвитком комп'ютерних технологій з'явився новий міждисциплінарний напрямок історичних досліджень – історична інформатика [104, 356, 366]. У роботі використовувався цей метод для відбору джерел, пов'язаних зі статистичними даними щодо бюджетів домоволодінь. Якщо середньостатистичні дані приблизно збігалися з даними, поданими в джерелі, то він уважався достовірним.

Висновки до розділу 1.

Здійснений історіографічний аналіз дозволяє говорити про те, що, будучи розглянутою у багатьох аспектах, тема «Політика радянської влади в житловому питанні та її вирішення на прикладі Харкова (1920-1934 рр.)» спеціально не вивчалася і не була предметом спеціального дослідження. При

досить широкому списку праць із містобудування, юриспруденції, соціології, суспільствознавства, історії Харкова, окремого дослідження щодо житлової політики в УСРР у 1920–1930-х роках не було й комплексне історичне дослідження на сьогодні відсутнє. Тому є потреба досліджувати це питання.

Житлова політика 1920–1930-х років зачепила багато процесів, що відбувалися в суспільстві. Це проблема усупільнення побуту, побудови нового соціалістичного типу житла, морально-етичні проблеми проживання в родині, роль сім'ї у новому суспільстві, звільнення жінок від домашньої роботи, виховання дітей. Були й інші напрямки: глобальне будівництво, індустріалізація та створення соціалістичних майбутнього. Усі ці аспекти мають широку джерельну базу, яка й використовувалась в даній дослідницькій роботі. Незважаючи на те, що житлова політика не була односпрямованою, логічно вивіреною та послідовно побудованою, вона існувала в єдиному ідеологічному полі, в єдиних політичних та соціально-культурних межах. А джерельна база надала значний матеріал, що дозволив відтворити реальну картину, виходячи з постанов, циркулярів, вказівок, інструкцій, приписів, постанов і розпоряджень з боку влади, а також реакцію населення на ці дії: скарги, судові справи.

В цілому, залучені джерела дозволяють висвітлити політику радянської влади в житловому питанні Харкова в 20-30-ті роки. Загалом, поєднання напрацювань історіографії, джерельної бази, фундаментальних принципів наукового пізнання і наукових методів дослідження дозволило логічно висвітлити питання та процеси, що стосуються досліджуваної проблеми, прийти до узагальнюючих висновків і положень щодо житлової політики радянської влади в Харкові в 1920-1934 рр.

Основні положення цього розділу викладені у публікаціях автора [385, 390, 392].

РОЗДІЛ 2

ЖИТЛОВА КРИЗА В ХАРКОВІ ТА ЗАХОДИ ВЛАДИ ЩОДО ЇЇ ПОДОЛАННЯ

2.1 Житлова проблема і спроби її вирішення в Харкові.

Україна ще з дореволюційного часу була відома надзвичайно відсталим станом міського господарства, комунальне впорядкування знаходилося на

одному з останніх місць у Європі. Лише буржуазні райони Києва, Харкова, Катеринослава, Одеси були певною мірою упорядковані. Робітничі ж околиці великих міст були позбавлені основних видів комунальних послуг, потопали в багні, бруді, темряві [130].

Харків до революції 1917 року був великим, але невпорядкованим містом. У цьому переконує характеристика його санітарного стану, що наведена у звіті міської управи за 1910–1913 рр.: «Скупченість будівель, погані житлові умови для більшості населення, труднощі в отриманні необхідної кількості чистої води й у видаленні рідких і твердих відходів» [368, с. 13]. «Колись харківські студенти говорили про Харків, що він або каламар, або пісочниця. Здається, це не вимагає пояснення, бо нині, під час дощу, навіть невеличкого, наша столиця, дійсно, обертається на каламар, а коли сухо – на пісочницю», – писав кореспондент журналу «Всесвіт» [407, с. 14]. Під час дощів вулиці Харкова ставали непроїжджими [368, с. 12]. Значення міста зросло з розвитком залізничної мережі, коли Харків став великим залізничним вузлом. Відповідно до швидкого зростання міста зростала і чисельність його населення, що визначено переписами: 1866 рік – 60798 осіб, 1912 рік – 239904 особи, 1916 рік – 282961 особа (із передмістями) [394, с. 120]. Райони міста до революції : Центральний і Нетеченсько-Воскресенський , Павлова дача, Заїківський, Холодная гора, Лиса гора, Нагорний і Панасовський , Новоселівка, Гончарівка, Журавлівка, Кочанівка , Паровозобудівний завод [394, с. 121].

У період громадянської війни Харків був поруйнований. Переписом 1923 року було зареєстровано 1581 зруйновану споруду, житлова площа яких становила до 130 тис. м² [368, с. 13]. Найбільше у місті постраждали будівлі дерев'яні або змішаного типу, а також великі споруди [108, с. 58–59]. А якщо врахувати, що до революції велике житлове будівництво мало досить вузьке застосування, то вихід з ладу великих будівель набагато скоротив житловий фонд міста. Крім цього, у результаті відсутності ремонту, починаючи з часів Першої світової війни, житловий фонд зазнав великого зношення. Отже, руйнація, припинення будівництва та капітального відновлення будівель,

недовговічний тип споруд поглибили житлову кризу як у країні, так і в столичному Харкові [388].

Крім того, населення Харкова з перших років радянської влади швидко зростало. Цей приріст відбувався за рахунок того, що частина населення, що була мобілізована у 1919-1920-х рр. на фронт, тепер поверталася в місто. Передумовою цього став бурхливий розвиток промисловості столиці. Якщо на початку 1920-х років у місті проживало 284435 тис. осіб, у 1923 році – 311689 тис. осіб, то в 1925 році – вже 400000 тис. осіб [57, с. 4]. Тобто населення Харкова за ці роки збільшилося майже вдвічі. Житлова криза набула загрозливих розмірів. Звідси впливали і всі її наслідки: посилення захворюваності, розвиток епідемій, підвищення смертності [62, арк. 21 об].

Комунальне господарство Харкова теж знаходилося в повному занепаді [384, с. 95]. У Харкові війна та відсутність матеріальних засобів фактично заблокували роботу обладнання з водопостачання та каналізаційні споруди, результатом чого стали випадки витікання відходів із шахт каналізаційної мережі на вулиці [362, с. 12–13]. У місті були зареєстровані захворювання на скарлатину, дифтерію, кір, тиф та інші інфекційні хвороби [113, с. 237].

Житлова криза й санітарний стан міста досягли найбільшої гостроти на початку 1920-х років. 1920 року в Харкові ухвалюється постанова «Про надзвичайні санітарні комісії»: «Із метою дійсного створення єдиного протипошесного фронту, об'єднання всіх сил УСРР навколо боротьби з пошестями та переведення санітарної диктатури, утворюються Тимчасова центральна надзвичайна санітарна комісія у складі: представника колегії Комісаріату здравоохорони, начальника санітарного управління південно-західного фронту за згодою із Всеукрревкомом. При Губревкомі і виконкомах створювалися надзвичайні санітарні комісії (Надзсанкоми) у складі: голови військово-санітарного відомства, завідувача Губздоровом під головуванням голови ревкому або виконкому. Усі розпорядження Надзсанкомісій у частині, що стосувалися боротьби з пошестями й поліпшення санітарного стану, обов'язкові для всіх місцевих органів радянської влади як цивільної, так і

військової» [303]. У міської влади елементарно не було коштів на відновлення міського господарства. Незважаючи на це, більшовики намагалися розв'язати проблеми прибирання міст. Використовуючи всі важелі влади, вони запровадили трудову повинність для населення, організовуючи комуністичні суботники й «тижні чистоти». «Усі громадяни, які повинні виконувати трудову повинність, згідно з постановою Всеукркомпраці й Центральної Комісії «Тижчистоти», зобов'язані були, незалежно від посад і виконуваних ними обов'язків, очистити у вільний від праці час помешкання, сходи, коридори, вбиральні й інші місця займаних ними будинків, а також сараї, подвір'я та вулиці, де вони мешкають» [306]. У зв'язку зі спалахом холерної епідемії, санітарному стану Харкова було приділено серйозну увагу: виконано значну роботу щодо капітального очищення всіх базарів міста із засипанням ям, що залишилися після зруйнованих магазинів, організовано правильне й постійне очищення ринків, берегів рік, майданів і скверів [128, с. 76].

Відсутність коштів у міськвідкомгоспу також не дозволяла розвивати водопостачання на околицях Харкова, які залишалися найбільш сприйнятливими до виникнення епідемій. Та й у місті вода подавалася із перебоями, бракувало насосів, труб, і просто робочих рук.

Проблема виживання в умовах занепаду, браку палива, антисанітарії поставала дуже гостро: «Багато квартир залиті нечистотами. Водогони й убиральні не діють. Для останніх виділяються пусті кімнати. Через брак дров спалюються меблі, зриваються двері, розбираються стелі. Скрізь бруд, запустіння» [150, с. 31]. Великі панські кухні й ванні кімнати часто перетворювались на житлові приміщення, що, природно, заважало підтриманню елементарної гігієни. Оскільки в багатьох будинках водяне (парове) опалення не працювало, доводилось у кімнатах ставити «буржуйки». Відсутність елементарних зручностей: опалення, води, каналізації — ускладнювало життя пролетарських родин у квартирах буржуазії [387, с. 88-89]. На час революційних дій садиби аристократів-утікачів займалися без будь-яких офіційних документів, без посилань на будь-які закони.

Тільки 1919 року в Україні було уведено декрет «Про відміну прав приватної власності на нерухомість у містах» [52, арк. 17–18].

Декрет відміняв право приватної власності на всі без винятку ділянки – як забудовані, так і не забудовані, як ті, що належали приватним особам і промисловим підприємствам, так і відомствам та установам, що знаходилися в межах усіх міських поселень. У місті відмінялося право приватної власності на всі будівлі, а колишні власники нерухомості урівнювалися з іншими наймачами й зобов’язувалися на однакових із ними підставах вносити найману плату за приміщення, які вони займали. У разі непрацездатності колишніх власників і відсутності в них інших джерел для існування, органи місцевої влади видавали одноразову допомогу в розмірі понад 10 000 карбованців [52, арк. 18].

Слід звернути увагу на статтю 4 «Про відміну прав приватної власності на нерухомість у містах». У ній зазначалося, що дія правил муніципалізації житлових будинків не поширювалася на житлові споруди, котрі були необхідною власністю промислових підприємств: «За земельні ділянки під зазначеними будівлями власниками сплачується орендна плата в розмірах, що встановлюються органами місцевої влади» [52, арк. 17]. Подібного типу житлові будинки переходили у власність держави разом із промисловими підприємствами в порядку націоналізації цих підприємств. І хоча сам декрет не вводив розрізнення термінів «націоналізація» і «муніципалізація», проте дві різні категорії державних житлових будівель виділялися в ньому чітко – «будівлі, зайняті для потреб установ і відомств державного управління, залишаються в їхньому розпорядженні й експлуатації». Останні були зобов’язані сплачувати радам робітничих і селянських депутатів суми, відповідні витратам з підтримання благоустрою [52, арк. 18].

Створивши законодавчу базу, влада вказувала на підстави переділу права власності на житло. І наступним кроком була реквізиція багатих квартир. Займалися у першу чергу всі порожні квартири, будинки, маєтки представників багатих класів, причому відокремлення їх здійснювалося

районними радами через будинкові комітети. Із цією метою всім районним радам рекомендувалося провести негайний облік усіх вищезазначених приміщень. У другу чергу заселялися за вказаним розрахунком квартири осіб, які хоча й займалися особистою працею, але займали приміщення понад норми. Гігієнічна норма житлової площі, встановлена для всіх міст України, становила 18 кв. аршин ($9,1 \text{ м}^2$) на людину [62, арк. 21]. За даними перепису 1923 року на 1 мешканця Харкова припадало 12,3 кв. аршин ($6,2 \text{ м}^2$) житлової площі. Це в середньому по місту, однак були квартали, де ці показники були значно нижчими не лише за гігієнічні норми у 18 кв. аршин, а й за середні 11,6 кв. аршин і досягав 5–6 кв. аршин ($2,5 - 3 \text{ м}^2$) на особу [62, арк. 21].

Кімнати в будинках представників буржуазії були дуже великі, вони сягали 40 і більше квадратних метрів. Очевидно, що у великі кімнати вселяти по одній особі було нераціонально. Через це великі кімнати ділять перегородками згідно зі встановленою нормою 18–20 кв. аршин (10 м^2) на дорослого та 10 кв. аршин (5 м^2) на дитину від двох до дванадцяти років [311]. У створені таким чином кімнати заселялися не по одній особі, а по родині. Так у країні, у тому числі й Харкові, народжувалися «комуналки» – явище, якого харків'яни не позбулися й досі [387].

Усі питання, що виникали в процесі вселення, розв'язувалися до 1920 року на підставі «революційної свідомості» представника органу влади. 5 травня 1920 року Рада Народних Комісарів видала декрет «Про заходи правильного розподілу житла серед трудящого населення» [302]. Цим документом на житлово-земельні підвідділи виконкомів покладался обов'язок щодо відпрацювання всіх заходів у сфері правильного обліку житлової площі. У ньому зазначалося, що виселення громадян може відбуватися в разі крайньої необхідності й за вмотивованою постановою виконкому, при цьому тим, кого виселяють, надавалося інше житло, що відповідало розмірам кількості осіб, яких виселяють, та встановленій у цій місцевості нормі. Цей декрет породжував нововведення більшовиків – «право на самоущільнення». Закон приписував: «У випадках, коли площа приміщення дає можливість

ущільнення мешканців, згідно з наявними нормами, квартиро- й кімнатокористувачам надається двотижневий термін для пошуку співмешканців і самоущільнення. У разі, якщо до цього терміну квартира не буде ущільнена повною мірою, домоуправління здійснить примусове ущільнення» [302]. Значення термінів «ущільнення» й «самоущільнення» роз'яснювалося в Практичному коментарі до інструкції Житлового Відділу Комунального Господарства про порядок ущільнення житла: «Ущільненням називається збільшення населення певної житлової площі або позбавлення мешканців частини житлової площі. Ущільнення буває примусове або добровільне. Примусове ущільнення називається просто «ущільненням», здійснюється незалежно від згоди на нього тих, кого ущільнюють, а добровільне ущільнення, що називається «самоущільненням», полягає в наданні частини житлової площі новим мешканцям, які вселились у житлове приміщення за згодою тих, хто ущільнюється» [298, с. 31].

Отже, виходячи із урядової політики у сфері житлового питання, був здійснений так званий «житловий переділ», який полягав у тому, що в усіх міських населених пунктах, зокрема і у Харкові, переселялися робітники з околиць в упорядковані будинки в центрі, у яких раніше мешкала буржуазія.

Політика «квартирного переділу» проводилась, оскільки: по-перше, вона переслідувала насамперед пропагандистську мету – наділити представників класу-переможця знаком справжньої вищості, по-друге, це відповідало завданню нової влади з перерозподілу майнових прав від багатих до бідних, по-третє, це відповідало ідеї створення «працепобутових комун», і, по-четверте, переселення робітників у центральні райони міста було зумовлене не лише престижністю центру, але й тим, що в цих районах можна було в разі ущільнення отримати максимальний обсяг житлової площі й тим самим вирішити проблему з житлом [392].

Але новій владі не вдалося отримати швидкого результату у повсюдному формуванні комунального житла. Житловий фонд і галузі комунального господарства в містах України знаходилися у занепаді: каналізація,

водозабезпечення працювали із перебоями, опалення було відсутнє узагалі [289, с. 101–102]. Брак палива й холодні зими ще більше руйнували житловий фонд [113, с. 237]. Будинки буржуазії опалювати було складно, бо вони мали велику площу й високу стелю. Через це спалювали не лише меблі, а й паркет, ставні, а також дерев'яні будівлі, що ставали непридатними, теж просто розбиралися на дрова. Зелені насадження Харкова за час громадянської війни й паливного дефіциту в 1917–1919 роках скоротилися на 50 % [362, с. 13].

На цю ситуацію впливав і нестійкий курс рубля: квартирна плата обчислювалася в радянських знаках за курсом минулого місяця, тож коли наставав термін її оплати, вона, й без того мізерна, для цілей відновлення будинку, знижувалася, а незабаром і зовсім була скасована [257].

Головними причинами безгосподарного користування житлом, водою, транспортом і стала ця загальна безоплатність, що почалася в світлі знецінення грошей, ще до офіційного її оголошення [384, с. 95]. Вона мала не тільки виключно економічну дію, але й психологічну: перестали цінувати воду, електроенергію, транспорт [386].

Наслідком цього, а також перевантаженість і безгосподарність експлуатації комунального обладнання вели до його зносу [384]. Особливо тих частин, які безпосередньо були в експлуатації у населення. Щодо водогонів і електростанцій – це будинкові установки. Відсутність коштів не дозволяла замінити це обладнання [384]. Також брак палива ставав однією з головних причин перебоїв у роботі водогонів, електростанцій, транспорту. Стан трамвайного рухомого складу, що по-варварськи експлуатувався, призвів до повного припинення руху цього транспорту у Харкові [386, с. 160–163]. Комунальні підприємства в 1917-1920-ті роки працювали в жахливих умовах [181, с. 35–36].

Гостро постало питання про управління житловим і комунальним господарством. Ліквідація застарілої системи керування міським господарством і політика більшовиків, спрямована на одержання житлового

фонду, диктували створення нових державних структур господарського управління, експлуатації житла й комунального господарства [384, с. 96].

Першими органами, що здійснювали вилучення житла у буржуазії, стали будинкові комітети. Вони були створені під час Першої світової війни для розподілу хлібних карток, а також для підтримання будинків у нормальному стані. Спочатку влада була вимушена спиратися на будкоми, хоча вже були створені вуличні, дільничні й районні житлові ради [105, с. 1]. Оскільки на низовому рівні лише будкоми з їхнім досвідом роботи, перебуваючи в безпосередньому контакті з мешканцями, знаючи всіх у будинку поіменно, могли здійснювати фактичну роботу з населенням. Будинкові комітети одразу складали списки багатих квартир, що підлягали експропріації, а районні ради робітничих депутатів затверджували ці списки, так само визначали умови і порядок заселення цих квартир сім'ями з числа пролетарського населення.

Будинкові комітети заснуються 14 травня 1919 року постановою НКВС. «Пропонується всім Міським, Повітовим та Губернським Виконкомом негайно розпочати організацію в містах Будинкових Комітетів» [295, арк. 2–4]. «Комітети утворюються з метою об'єднання громадян, що мешкають в одній садибі, для безпосередньої участі у справі постачання й розподілу між ними продуктів першої необхідності, заготівлі палива та освітлення, благоустрою й санітарного утримання будинків і садиб, а також урегулювання житлового питання, обліку населення, організації місць громадського харчування, культурно-просвітницької діяльності (книгарні, читальні) тощо. Склад Будинкових Комітетів – не менше 3-х і не більше 7-ми осіб, які виконують обов'язки для обслуговування будинків чи групи будинків, у яких проживають не менше 100 мешканців. Посада членів Президії оплачувана. Оплата здійснюється самими квартиро- й кімнатонаймачами. Необхідна сума на витрати додається до квартирної плати і вноситься щомісяця. Розмір оплати праці встановлюється загальними зборами виборців будинкових комітетів. Будинковий комітет обирається на загальних зборах правомочних виборців строком на 6 місяців» [295, арк. 9].

Але влада не завжди могла спиратися на будинкові комітети, оскільки їх нерідко очолювали колишні домовласники або їхні довірені особи. Через це влада за будь-яку ціну прагнула передати роботу будкомів новим органам місцевої влади – раді робітничих і червоноармійських (солдатських) депутатів в особі спеціально створюваних відділів комунального господарства [265, арк. 3–4], а будинкові комітети реорганізовувала, перетворюючи їх у «будинкові комітети бідноти» [295, арк. 9]. Сама назва будкомбіді містила указівку на напрям зміни соціального складу членів комітетів – охоплення пролетарських елементів і представників бідноти, на яких можна розраховувати як на виконавчі органи у справі здійснення експропріації будинків буржуазії. Будкомбіді усували від керування будинками колишніх власників та управителів і перебирали на себе їхні обов'язки з будинкоуправління. Було очевидним, що по суті будинкові комітети бідноти швидше виконували функції політичні, ніж господарські. Нерідко в середовищі будкомбідівців не було людей, здатних організувати й підтримувати будинки в нормальному стані. Револьюційність забезпечила робітників житлом, але турбота про нього лягла на плечі самих робітників, які не могли, а дехто з них з них і не хотіли піклуватися про колективне житло.

Незацікавленість мешканців у підтриманні приміщень у зв'язку з постійними переселеннями, а також «безоплатність» житла, яке не належало мешканцям, призвело до занепаду житлового господарства міст України [384, с. 95].

Висновок політики «воєнного комунізму» в Харкові підбив журнал «Комунальна справа»: «Місцеве господарство стало занепадати й зі знищенням місцевого бюджету майже завмерло. Процес руйнування місцевого господарства, що посилювався з кінця 1917 року, у 1920-му досягнув свого апогею. Будинки, що не ремонтувалися протягом семи років, не знали належного догляду й охорони, розвалювалися, розкрадалися; водопостачання й каналізація порушилися, вулиці стали непроїзними, тротуари непрохідними,

міста занурилися у темноту; трамваї або зовсім зупинилися, або скоротили свою роботу до останньої межі; танули зелені насадження» [129, с. 4].

Була ще одна причина, що призвела до господарського занепаду – система «главкізму» років «воєнного комунізму». Кожне підприємство й кожна галузь промисловості в цілому не були самостійним господарством, а лише частиною єдиного державного господарства, якому віддавали всю свою продукцію безоплатно, нічого не купуючи й не продаючи. За умов єдиного державного господарства важливо було не стільки фінансування коштами, скільки натуральне постачання матеріалами, що отримувались за нарядами.

Так було і з житловим, і комунальним господарством: воно було розділене між різними «главками», розпалося й перестало розвиватися як цілісний механізм. Так, житловий напрямок житлооргани передали виконкому, міські землі – земорганам, підприємства комунального напрямку (електростанції, водогін тощо) – раднаргоспам. Перейшовши на державне постачання й отримуючи гроші за кошторисами комісаріатів, ради розгубили єдність цільного комунального господарства. Руйнування його значною мірою також було зумовлене ненормальними організаційними умовами. Дроблення функцій комунального господарства на місцях призводило до плутанини. На це звернула увагу Колегія НКВС, яка «з огляду на важливість й особливості завдань комунальної політики на місцях і різкої відмінності їх від завдань органів, що обслуговують господарські потреби загальнодержавного, а не місцевого значення», ухвалила рішення виділити зі складу виконкомів самостійні органи – «комунальні відділи» [265, арк. 13].

Було санкціоновано створення комунальних відділів при виконкомках, маючи на увазі «оформлення розрізнено наявних дрібних місцевих частин господарського апарату, які повинні мати одне місце, що відділяє роботу комунальних відділів від раднаргоспів, розвиває місцеву ініціативу у сфері інтенсифікації місцевого господарства, яке замикається місцевими потребами» [398, с. 27].

У відомчому відношенні відділи комунального господарства мали перебувати у підпорядкуванні НКВС. Ще 14 березня 1919 р. приймається Постанова Всеукраїнського Центрального Виконавчого комітету Рад про утворення Народних комісаріатів, що обслуговуватимуть окремі галузі управління країною [214]. Сюди входив і комісаріат внутрішніх справ – НКВС, який й відповідав за комунальне господарство країни, під керівництвом К. Є. Ворошилова [261]. Згідно з Постанови НКВС про заснування відділів комунального господарства при губернських, повітових і міських виконкомах [262], у якій говорилося про те, що перед місцевими радами стоїть завдання організувати управління колишнім земським і міським господарством. І відразу відбувся поділ на обслуговування місцевого населення та обслуговування потреб загальнодержавного масштабу, тобто фабрично-заводську промисловість. Останнє мало бути в управлінні РНГ (Рад Народного Господарства); перше ж – відділів комунального господарства, або інакше – відділів місцевого господарства. Ці відділи також повинні були подавати свої доходні й видаткові кошториси на затвердження виконкомів. І залежно від наявності в житті міста тих чи інших галузей комунального господарства, відділ комунального господарства організував такі підвідділи:

- а) благоустрою й будівельно-ремонтний – очищення міст, проведення місцевих доріг, сади, сквери та асенізаційні обози;
- б) житлово-квартирний – утримання будівель, приміщень, квартир, тарифікація квартирної плати, розподіл житла у містах;
- в) господарсько-заготівельний – заготівля палива, сировини й будматеріалів для потреб комунальних підприємств і муніципалізованого житла;
- г) земельний і сільськогосподарський – опікувалися обліком та експлуатацією земель, що знаходилися в управлінні комун;
- д) комунальних підприємств – водогони, каналізації, трамваї, автобуси, перукарні, лазні, пральні, бійні;

е) бухгалтерський – загальна звітність Відділу комунального господарства;

є) цвинтарів і поховальних справ – управління комунальними цвинтарями;

і) секретаріат – у його віданні була канцелярія всього відділу в цілому [265, арк. 3–4].

Тобто відділи комунального господарства при міських виконкомах мали у своєму підпорядкуванні комунальні підприємства, за винятком підприємств фабрично-заводського характеру, дбали про благоустрій [265, арк. 3].

Однак організаційні форми комунальні відділи отримали лише 1920 року з виходом постанови Раднаркому від 8 квітня 1920 р. «Положення про комунальні відділи виконкомів» [213]. В основу цього документа лягли резолюції стосовно питання про організацію й завдання комунального господарства 1-го Всеросійського з'їзду представників комунального господарства, що відбувся 20–25 січня 1920 року. З'їзд категорично висловився проти «суспільної муніципалізації», вважаючи її нераціональною з господарського погляду та такою, що суперечить політиці радянської влади стосовно дрібнобуржуазних прошарків населення. Щодо витрат з утримання комунального господарства, то все було віднесено, у дусі часу, на загальнодержавний рахунок, виділення грошових допомог і позик передано в управління НКВС по Комунальному відділу [398, с. 27]. Згідно з «Положенням» від 8 квітня 1920 року, комунальні відділи були самостійними відділами виконкомів – губернських, міських, повітових. Загальне керівництво діяльністю комунальних відділів об'єднувалося в Комунальному Відділі НКВС, який із квітня 1920 року заміняв собою попередній Відділ місцевого господарства КВС [213]. До управління комунальних відділів включалися такі галузі місцевого господарства: житлова справа; ремонтно-будівельні роботи, за винятком тих, що перебували в управлінні Комдержспору (комітету державних споруд) та його органів на місцях [53], завідування міськими землями; завідування підприємствами загального користування (водогін,

освітлення, трамвай). Але на підставі примітки до § 2 «Положення» Президія ВРНГ (Вищої Ради Народного Господарства) мала право вилучити з управління комунвідділів ті чи ті підприємства (благоустрій населених місць, планування, очищення, бруківку і мости) [286].

Позитивне в постанові Ради народних комісарів - РНК від 8 квітня 1920 року в тому, що вона законодавчо закріплювала питання підпорядкування органів комунального господарства та намітила об'єднання розрізнених її частин в діяльності органів комунального господарства інших відомств, згода яких вимагалась для здійснення тих чи інших заходів у сфері комунального господарства. Тобто немає точного розмежування функцій між органами Комдержспору, ВГНГ із органами Наркомзему, Наркомздорову тощо.

Тому протягом 1920 року назрівали непорозуміння у взаєминах між відділами комунального господарства й органами Комдержспору – у сфері будівельних робіт, з органами ВРНГ – у питаннях щодо права вилучення, згідно з приміткою до § 2 «Положення про комунальні відділи виконкомів» від 8 квітня 1920 року, із управління Комунвідділу низки підприємств: електростанцій, трамваїв і надання їх Раднаргоспам. Другий Всеросійський з'їзд завідувачів комунальними відділами (15 жовтня 1920 року) констатував недостатню увагу Наркомвнутрсправ до потреб комунального господарства й недостатню відсіч зазіханням різних відомств з боку Наркомату, навіть виніс постанову про необхідність організації свого самостійного центрального органу комунального господарства та про вилучення комунального господарства з-під керівництва НКВС [397, с. 6].

На захист від зазіхань різних відомств Другий з'їзд замкомунвідділами ухвалив рішення визнати житлові підвідділи єдиними правомочними органами, що здійснюють пролетарську житлову політику [398, с. 28]. Ця резолюція не була затверджена НКВС.

Як бачимо з вищезазначеного, відомча плутанина, брак бюджетних коштів, розпорошення комунального господарства, відсутність ініціативи на

місцях погіршувало становище в житловій сфері й не сприяло відновленню житлового фонду і комунального господарства країни.

Оскільки не було місцевого фінансування, місцевого бюджету, то й місцеве житлове та комунальне господарство завмерло. Вже у 1920 році всі зрозуміли, що відродити його можуть лише докорінні зміни в житловій сфері на державному рівні. Саме життя примусило більшовиків переглянути практику «воєнного комунізму» й проголосити на X з'їзді партії в березні 1921 року нову економічну політику – НЕП [263].

23 травня 1921 року РНК констатував «хижацьку експлуатацію в руйнуванні житла» [218]. Декретом «Про заходи поліпшення житлових умов трудящого населення та про заходи боротьби з руйнуванням житла» уряд пропонував ВРНГ і НКВС розробити план ремонту будинків і забезпечення будівельних організацій матеріалом та інструментами, а на Наркомздорів, Наркомпрос та НКВС покладалася реалізація широкої агітаційної кампанії з метою залучення всього трудящого населення до бережливого користування житлом та його охорони як народного надбання. Виходячи із того, що робітники вже користувалися майном колишніх господарів, а важке життя не дозволяло забезпечити їх необхідним хатнім господарством, видається декрет «Про меблі», ухвалений 23 грудня 1921 року [215].

У поясненні до нього Народний Комісаріат Внутрішніх Справ разом із Головним Управлінням Комунального Господарства пропонували місцевим відкомгоспам виконувати наступне: «Усі меблі й домашнє обладнання, що знаходяться в будинках, закріплених за радянськими, професійними та партійними організаціями в порядку постанови ВУЦИК від 19 квітня цього року, підлягають закріпленню за означеними установами на правах власності. Усі меблі й домашнє обладнання, що належали буржуазії, яка втекла, вважаються власністю держави» [99, с. 6–8]. І вимагали дбайливого ставлення до них.

Разом із новою економічною політикою влада починала проводити нову житлову політику – НЖП, запроваджувала низку законів щодо формування

правових інститутів, регламентувавши правові відношення в житловому питанні. Основним декретом, що регулював житлову справу в Україні, був Житловий закон УСРР від 1 листопада 1921 року [83]. Але були й інші важливі законодавчі акти, що розширювали й доповнювали основний житловий закон. Ось найбільш важливі законодавчі акти, які в подальшому істотно вплинули на вирішення житлового питання в УСРР.

Постанова РНК від 15 жовтня 1921 року «Про дозвіл угод із будинковою нерухомістю» [246]. Постанова РНК від 18 листопада 1921 р. «Про права та обов'язки квартиро- і кімнатонаймачів» [236]. Постанова ВУЦВК від 5 квітня 1922 р. «Про Палаци праці, будинки-комуни, будинки робітників» [199]. Постанова ВУЦВК від 19 квітня 1922 р. «Про порядок забезпечення помешканнями державних, професійних і партійних організацій та установ» [232]. Постанова РНК від 5 вересня 1922 року «Про порядок адміністративного виселення громадян із займаних ними приміщень» [229]. Декрет від 15 листопада 1922 р. «Про право забудови», який увійшов згодом до Цивільного кодексу, затвердженого ВУЦВКом 16 грудня 1922 р. [340, с. 9]. Постанова РНК від 12 січня 1923 року «Про плату за користування житловими приміщеннями» [225]. Постанова ВЦВК від 6 червня 1923 року «Про денационалізацію будівель» [200].

Нова житлова політика фактично мала своїм найголовнішим завданням відновлення житлового фонду: «Збереження наявного житлового фонду від подальшого руйнування шляхом залучення до справи відновлення житла зацікавленого в цьому населення; надання деяких пільг із користування житлом громадянам, які відбудували власним коштом помешкання, і, нарешті, передання дрібних домоволодінь, що не мають капіталістичного характеру, у підпорядкування й розпорядження їхніх фактичних власників, – становлять суть чинного в Україні законодавства» [62, арк. 12].

Головна ознака нової житлової політики полягала в тому, що до житлового господарства поверталася приватна ініціатива, особисті кошти й приватна власність.

Влада наказувала Комунальним Відділам, оцінивши свої реальні можливості, подати списки будівель, які могли бути демуніципалізовані: «Зобов'язати Комунальні Відділи у двомісячний термін переглянути списки муніципальних будинків і подати в Народний Комісаріат Внутрішніх Справ затверджені списки тих будинків, які можуть бути передані колективам і окремим особам» [200].

Злидарській рівності «воєнного комунізму» було покладено край. Виникла реальна перспектива щодо повернення частини приміщень і будівель колишнім власникам, а відтак, і поновлення здавання житла в оренду й навіть продажу з торгів. Робила це держава для того, щоб перекласти на населення обов'язок із ремонту й відновлення зруйнованих будівель. Наприкінці 1921 року охочих орендувати чи купувати житло й утримувати його було дуже мало, оскільки процес демуніципалізації ще не оформився законодавчо. Але вже через рік ситуація в житловому кодексі цілковито змінилася. Робота органів комунального господарства в означений період полягала у призначенні в кожному будинку зацікавленої особи, юридично відповідальної за належне утримання будівлі, а також у проведенні націоналізації й денаціоналізації будівель згідно з Житловим законом від 1 жовтня 1921 року [83]. Головкомгоспу (вищому органу з управління комунальним господарством) було поставлено завдання у сфері розв'язання житлової кризи – розмежування, що відділяло націоналізоване від денаціоналізованого нерухомого майна, яке підлягало поверненню [63, с. 105]. При цьому фактичне розпорядження житлом залишалося, як і раніше, за державою, а житло віддавалося у турботливі руки.

Влада знімала з державного утримання житло й громадські будівлі та передавала їх іншим власникам. Будинки, зайняті радянськими установами, закріплялися за останніми на підставі орендного договору, згідно з яким адміністративні заклади зобов'язувалися нести «всі витрати й повинності щодо ремонту, лагодження й управління», що було проголошено Постановою

ВУЦВКа від 19 квітня 1922 року «Про порядок забезпечення приміщеннями державних, професійних і партійних організацій та установ» [232].

Постанова від 19 квітня 1922 року передбачала в основному лише оформлення стану домоволодінь, зайнятих організаціями й установами, і передачу в їхнє розпорядження тієї площі, яка була їм необхідна. Однак на практиці установи й організації претендували на закріплення за ними й таких домоволодінь, що були зайняті незначною мірою. Зайву площу вони здавали внайми окремим особам або торговельним підприємствам, отримуючи значні прибутки. Відповідно ці прибутки йшли повз каси комунального господарства, звідки вони б надходили на потреби місцевого господарства, зокрема на відновлення житлового фонду, а потрапляли в розрізнені каси окремих установ та організацій [177, с. 61].

Для запобігання цьому у постанові робилося застереження, що закріплення площі, зайнятої державними, професійними і партійними організаціями, здійснювалося після перевірки доцільності використання приміщення, і, зокрема, відповідності площі, яку займала установа, її дійсним потребам. Перевірка проводилась у двомісячний термін: для центральних установ – Комісією в складі Голови, який призначався ВУЦВК, і членів, та на місцях – Комісіями в складі Голови, який призначався виконкомом, і представниками РКВ й Відкомгоспу. Житлові Комісії робітничо-селянського виконкому на місцях мали спостерігати за правильним запровадженням у життя цього декрету [232]. При цьому за надлишок житла проти встановленої норми вводилась висока грошова такса, що змушувало багато установ, які мали вільну площу, відмовлятися від неї. Це звільняло частину житлового фонду й відігравало хоча б деяку роль у справі розв'язання житлової кризи [62, арк. 18].

Список категорії будівель, що утримувалися за державний рахунок, укладався НКВС і затверджувався РНК. Решта націоналізованих будинків переходили у підпорядкування місцевих виконкомів для експлуатації на

принципах комерційної самоокупності або госпрозрахунку [62, арк. 15 оборот].

Робітничі гуртожитки, будинки-комуни й інше подібне житло також приймалося підприємствами під свою відповідальність із зобов'язанням нести щодо них усі витрати. Постанова ВУЦВК від 5 квітня 1922 року «Про Палаци праці, будинки-комуни й будинки робітників» проголошувала: «Усі домоволодіння, відведені міжспілковим профорганізаціям для «Палаців праці», а також будинків спілок і будинків-комун та будинків робітників, повинні перебувати виключно у володінні зазначених профорганізацій безоплатно, але із зобов'язанням здійснення всіх витрат щодо управління ними й утримання в належному стані. З метою покриття витрат щодо управління й утримання в належному стані будівель, що знаходилися у володінні профорганізацій, останнім надається право віддавати в оренду частину незайнятих приміщень державним, громадським і приватним установам, підприємствам, а також приватним особам» [199].

Рациональна постановка системи оренди, яка враховувала ремонтно-відновлювальні роботи й нормальну орендну плату, що включала в себе відрахування в амортизаційний фонд, також була кращою формою розширення житлової площі й збереження будівель.

Націоналізований житловий фонд, що залишився в державному управлінні, за формами його експлуатації можна було поділити на такі види: 1) будівлі, що знаходилися в безпосередній експлуатації органами комунального господарства [83]; 2) домоволодіння, закріплені за установами й іншими організаціями [232]; 3) домоволодіння, що здавалися в оренду: а) державним, професійним і кооперативним організаціям; б) житловій кооперації; в) приватним особам; 4) безгосподарні «дикі» будинки [62, арк. 15].

Домоволодіння, що перебували у безпосередньому управлінні органів комунального господарства, відповідно до Житлового закону УСРР від 1 жовтня 1921 року, обирали завідувача будинку зборами мешканців, або він

призначався органами комунального господарства [83]. До його обов'язків входив нагляд за санітарним станом домоволодіння, здійснення поточних ремонтів, ведення грошової та матеріальної звітності тощо. Усі прибутки від домоволодінь надходили через завідувачів будинками в касу комунального господарства. За рахунок коштів комунального господарства здійснювались експлуатаційні витрати й ремонт означених домоволодінь. Завідувачі будинків отримували плату від комгоспу. Вони мали також реєструвати громадян, які мешкали в будинку, вести домову книгу та спостерігати за виконанням мешканцями обов'язків із обліку [199].

Завідувач будинку або кербуд (керівник будинку) здійснював не лише ремонт, експлуатацію та іншу господарську діяльність, але й контроль за життям і діяльністю людей. Завідувач будинку – по суті, співробітник НКВС, оскільки заробітну плату він отримував за кошторисом Житлового Відділу, який був підпорядкований НКВС. І якщо спочатку завідувач обирався з мешканців будинку, то потім його також стали призначати [83], оскільки це було зручніше. Завідувач будинком 1925 року перейменували в кербуда (керівника будинку) [364, с. 57], але в його посадовому підпорядкуванні нічого не змінювалося. Правда, функції дещо розширювалися: мова йшла про контроль над процесами життєдіяльності в будинку та спостереженні за його мешканцями. До цих функцій входило: 1) стежити за правильною й своєчасною пропискою громадян; 2) вести облік військовозобов'язаних; 3) персонально сповіщати військовозобов'язаних мешканців будинку про терміни явки на призов і облік; 4) отримувати в разі відсутності мешканців, на ім'я яких надходять повістки й повідомлення державних органів, турбуючись про своєчасне вручення їх адресатам; 5) надавати довідки про місце проживання мешканців співробітникам поштово-телеграфного відомства, а також надавати співробітникам адміністративних органів на їхню вимогу домову книгу для огляду. До обов'язків завідувача належали й суто адміністративні функції: а) стежити за виконанням усіх розпоряджень відповідних органів влади у сфері благоустрою та санітарії; б) керувати

роботою технічного будинкового апарату й стежити за добросовісним виконанням покладених на нього завдань [364, с. 57].

Разом із завідувачем будинку влада створила ще одну посаду – «квартиropовноважений». Він ще більше, ніж завідувач будинку, був наближений до внутрішньоквартирних питань, максимально посвячений у всі деталі того, що відбувалися в комуналці.

28 липня 1924 року вийшла постанова Президії Московської ради РК і КС «Про відповідальних осіб по квартирах», де зазначалося:

1. У квартирах, де мешкає одна родина, відповідальним по квартирі є представник родини.
2. У квартирах, зданих в оренду за договорами, відповідальним по квартирі є квартиронаймач.
3. У квартирах, де мешкають сторонні між собою особи, відповідальний по квартирі обирається більшістю мешканців цієї квартири й затверджується будинкоуправлінням [364, с. 57].

Іще 1923 року НКВС увів подібну посаду в будинках-комунах: «Мешканцям кожної квартири будинку-комуни виділяти зі свого складу особу, відповідальну за утримання квартири, яка зобов'язана стежити за санітарним станом житла, за цілісністю обладнання та інвентарю, за справністю водогону, каналізації та інше, доповідати комендантові про всі несправності, пошкодження, а також про недбале ставлення мешканців до утримання приміщень тощо» [217, с. 52]. Із будинку-комуни посада була перенесена на інші види житла – «покімнатно-посімейного» типу. У Харкові всі будинки, не денаціоналізовані й не здані в оренду, повинні були також утримуватися за рахунок населення, яке в них мешкало. Причому до обов'язків мешканців входило як збереження й підтримання всіх будинків у належному стані, так і утримання уповноважених і будинкових службовців. Для завідування цими будинками їх мешканці були зобов'язані обрати уповноважених, які ставали їхніми офіційними представниками, та мали виконувати всі декрети, постанови й вимоги адміністративного відділу й

органів міліції [253, с. 56]. Обов'язки квартуповноваженого значно розширювалися і виходили за межі господарсько-побутових функцій. Він почав виконувати обов'язки наглядача й донощика, причому це було затверджено законодавчо, тобто цілком офіційно: «На обов'язки уповноваженого покладається: облік усіх матеріалів, а також інвентарю й обладнання й державних меблів, що перебувають у користуванні мешканців, збереження їх у повній справності та недопущення розкрадання таких. Уповноважений здійснює своєчасну заявку й виявлення мешканців, які приїжджають і виїжджають, не допускаючи захоплення житлової площі, й суворо стежить за законністю користування такою. Уся житлова площа, звільнена після виїзду з неї трудового елемента, може бути заселена дозволом уповноваженого будинку лише трудящими. Уповноважені ведуть точний облік соціального контингенту мешканців домоволодіння та їхньої платоспроможності, здійснюючи нарахування квартирної плати згідно з чинними нормами щодо квартирного закону. Вони також стягують 25 % із суми орендної плати, що вноситься за торговельні й торговельно-промислові приміщення всіма орендаторами, які проживають у цьому домоволодінні. У разі виникнення необхідності примусового стягнення квартплати або відсоткової надбавки, уповноважений висуває щодо цього судові позови до неплатників» [285, с. 72]. Влада, створюючи посаду уповноваженого, не лише надала йому певні обов'язки, але й включила до конкретної сфери відповідальності: «...відповідальність за виконання викладеного в цій інструкції покладається повністю на уповноваженого за домоволодіння, якому за актом таке право надано» [285, с. 74]. Причому мова йшла про відповідальність не лише громадянську, але й карну: «Спостереження за виконанням цієї інструкції покладається на органи міліції й відповідні місцеві трійки міськради» [285, с. 74]. Крім того, у житлових будинках, закріплених за установами й підприємцями, встановлювався контроль над експлуатацією цих будинків шляхом обрання ревізійних комісій на загальних зборах усіх мешканців будинку, які працювали: «Ревізійна комісія має право в будь-який

час провести повну документальну й фактичну ревізію діяльності уповноваженого за згодою на те мешканців, в екстрених випадках – і без цієї згоди, але з подальшою доповіддю на загальних зборах» [285, с. 73].

До позаштатного співробітництва з НКВС також законодавчо примушувалися й так звані «будинкові службовці», опалювачі, сторожі. Згідно з положенням НКВС «Про двірників і нічних сторожів» від 1 квітня 1925 року, «двірники зобов'язані надавати допомогу міліції у справі нагляду за порядком: а) доводити до відома міліції про всі помічені випадки порушення порядку, тиші та спокою; б) затримавши кого-небудь, у разі необхідності доправити його до відділу міліції; в) замінити по черзі міліціонерів на посту в разі їхньої тимчасової відсутності за службовими обставинами». Те саме стосувалося й нічних і денних сторожів [198, с. 65–66]. Міліція контролювала прийом двірників на службу. Вона закріплювала за собою право відхиляти небажані кандидатури, призначати на посаду своїх людей: «Райвідділ міліції може протягом чотирьох днів з моменту одержання повідомлення про прийняття на службу двірника заявити будинкоуправлінню про його відхилення» [28, с. 6]. Засобом стимулювання до співробітництва з органами влади використовувалося «отримання житлового приміщення при будинку безоплатно, як один із видів оплати праці» [198, с. 65]. До обов'язків двірників належало: «Стежити за виїздом мешканців будинку та негайно повідомляти про це будинкоуправління, а також повідомляти про всіх не прописаних та непевних осіб, що мешкають у ньому, для цього двірники повинні знати всіх наймачів помешкань та кімнат й осіб, що в них мешкають» [28, с. 10–15]. Так влада формувала систему виконавчих органів, яким ставила за обов'язок стежити за виконанням усіх розпоряджень головного суб'єкта державного відання житловим господарством – НКВС.

Забігаючи наперед, зазначимо, що форма безпосередньої експлуатації органами комунального господарства житлового фонду виявилася нежиттєздатною. З одного боку, низька прибутковість житла при його незадовільному технічному стані вимагала від комунгоспів значних витрат на

ремонт будинків, з іншого боку – завідувачі будинків, які отримували плату від комгоспу, були недостатньо особисто зацікавлені в дійсному відновленні домоволодінь. Крім того, наявні норми квартирної плати були настільки низькими, що будинкове господарство не могло бути збалансованим на принципі самоокупності. Навіть та невелика кількість коштів, що надходила до місцевого бюджету від будівель, часто-густо витрачалася на інші потреби в той час, коли будинки залишалися без ремонту і все більше руйнувалися. До цього треба додати громіздкий апарат обслуговування будинків, який необхідно було утримувати, що завдавало великих збитків при низьких ставках квартирної плати. Усе це призвело до того, що форма безпосереднього управління житлофондом комгоспу через інститут завідувачів або уповноважених поступово відмирала. В управлінні комунальних органів рекомендувалося залишити тільки загальне керівництво функціями розподілу й регулювання наявного житлового фонду, а також невеликий запасний фонд для виняткових випадків. Решту будинкової нерухомості рекомендувалося експлуатувати шляхом проведення широкої орендної політики або відшукувати інші дохідні господарські форми [62, арк. 15]. Із січня 1922 року комунальне господарство було знято з державного утримання й віднесено на місцеві кошти [398, с. 30]. Було здійснено перехід на принцип господарського розрахунку, у зв'язку з чим комунальники розробляли нові форми управління й експлуатації будинкового фонду. У пояснювальній записці до доповіді НКВС про стан житлового питання в Україні розглядався проект організації в країні, за прикладом Москви й Ленінграда, так званих «будинків трестів». Суть цього проекту полягала у відборі та об'єднанні в «трест» найбільших і найрентабельніших будинків, що були в експлуатації комгоспу [61, арк. 17].

Створення зазначених об'єднань передбачало досягнення таких цілей:

- значного зменшення витратної частини бюджету домовласників (загальне управління, менша кількість обслуги тощо);
- більш доцільного розподілу прибутків між окремими будинками, що мало покращити загальний технічний стан домоволодінь.

Завдячуючи цьому та охопленні різних за технічним станом домоволодінь у будинковий трест, об'єднані прибутки могли направлятися залежно від першочерговості потреб окремих будинків. Гірші за технічним станом і менш забезпечені домоволодіння повинні були поліпшуватися за рахунок кращих у технічному відношенні й більш забезпечених домоволодінь. Але в житлових умовах України, і навіть її столиці – Харкова, усе одно переважали дрібні домоволодіння. Великомасштабне будівництво індустріалізації ще не розпочалося, а тому в широкому масштабі в Харкові це не використовувалось. В Україні, зокрема й у Харкові, виправдала себе інша форма управління й експлуатації житлового фонду – здавання домоволодінь в оренду житловій кооперації. Не зупиняючись на цьому питанні, оскільки воно висвітлюється в іншому розділі, зазначимо, що в період низької квартирної плати позначилась роль житлової кооперації: за допомогою добровільних внесків членів житлокооперативів, що вносилися на додачу до квартирної плати, у будинках, орендованих житлокоопами, було призупинено процес руйнування, а в деяких випадках навіть покращено технічний стан домоволодінь.

Тому був створений законопроект НКВС, який передбачав порядок закріплення «диких» будинків за житлокооперацією [62, арк. 22]. Що стосується процесів денационалізації, то вони розглядаються в 3 розділі. Назвемо лише постанови. Денационалізація розпочалася Постановою ВУЦИК від 6 червня 1923 року «Про денационалізацію будівель» [200]. Потім від 1 квітня 1924 року «Про термін денационалізації будівель» [309] та від 30 липня 1924 року «Про порядок оспорювання актів із денационалізації будівель» [305].

1925 року виходить Постанова Ради Народних Комісарів УСРР «Про продовження терміну й про підвищення норм оцінки для денационалізації будівель» [307], а також Постанова «Про позбавлення колишніх поміщиків, великих землевласників і нетрудових орендаторів права на землекористування й проживання в господарствах, що належали їм до встановлення в Україні радянської влади» [304]. 1926 року виходить «Інструкція Наркомвнутрсправ і

Наркомюсту щодо застосування постанови ВУЦВК й Раднаркому від 16 грудня 1925 року «Про продовження терміну й про підвищення норм оцінки для денационалізації будівель» [308], у якій зазначалося: «Норми оцінок для денационалізації будівель із метою залучення приватної ініціативи до відбудови й розширення житлової площі необхідно підвищити так, щоб усі дрібні, збиткові й нерентабельні будівлі можна було передати за денационалізацією у приватну власність» [55, с. 8]. Класовий принцип наявний і тут: «Органи місцевого (комунального) господарства складають списки споруд, що підлягають денационалізації, включаючи в них і ті будівлі (окремою групою), які перевищують встановлену норму оцінки до 50 %, однак із застереженням, що останні можуть бути денационалізовані лише трудящими й членами їхніх родин» [55].

У доповіді НКВС про стан житлового питання в Україні зазначалося: «До категорії таких, що підлягають денационалізації, належить величезна кількість домоволодінь. Ці будівлі належать до типу дрібних і незначних за своєю вартістю; складаються у більшості випадків із однієї квартири й належать робітникам або службовцям. Дрібні власники, отримавши за денационалізацією назад свій будиночок, його відновлюють, чим збільшується певною мірою корисна житлова площа» [62, арк. 21].

Державна політика була спрямована на відновлення будівельного фонду, а для цього застосовувались різні методи: денационалізація домоволодінь, здача їх в оренду як профспілкам житлокооперативів, так і приватним особам.

До 1926 року була сформована розгалужена й чітко ієрархована структура суб'єктів господарського управління житлом:

- 1) квартуповноважений, «будинкові службовці»: двірники, опалювачі, нічні й денні сторожі;
- 2) завідувач або керівник будинку, комендант;
- 3) правління кооперативу (орендного, будівельного, загального), будинкоуправління;

4) будинковий трест;

5) районні житлові відділи або комунальні відділи (РЖВ або РКВ), районний відділ нерухомого майна (РВНМ), районна спілка кооперативних товариств (РСКТ), районні житлово-санітарні комісії (РЖСК);

6) центральні житлові відділи (ЦЖВ), міські комунальні відділи (МКВ), управління губернського архітектора (Губарх); міська спілка кооперативних товариств (МСКТ);

7) головне управління комунального господарства (ГУКГ), Центральна рада житлової кооперації (ЦРЖК).

Таким чином, радянська влада, примусово привласнивши собі право власника нерухомості, поступово складала із себе будь-яку відповідальність за її утримання, переклавши турботу про обслуговування приміщень на адміністрацію підприємств, керівництво установами, колективи мешканців або приватних осіб. Але при цьому залишала за собою право контролювати останніх і примушувати їх до виконання покладених на них зобов'язань. Адміністративне право залишалося за владою в особі її місцевих органів, а господарські проблеми й обов'язки перекладалися на нібито власників.

2.2 Фінансова основа здійснення житлової політики

Для відновлення зруйнованих осель, що вийшли з ладу, комунальним підприємствам були необхідні кошти. Величезна зношеність обладнання вимагала не просто його капітального ремонту, а заміни насосів, труб тощо. За довоєнною практикою, для створення водогону, каналізації залучалися десятки мільйонів позикових капіталів. Наприклад, у Харкові позика становила 11,5 млн. руб., в Одесі – 22 млн. руб., Києві – 10,5 млн. руб. [330, с. 56].

Після революції домоволодіння та комунальні підприємства були експропрійовані та передані міськрадам [327, с. 3].

Громадські міські підприємства до революції утримувалися за рахунок коштів місцевого самоврядування, але тим не менш виручка мала окупити всі витрати, а іноді навіть давати прибуток. Зі знеціненням грошей виторг підприємств було знівельовано, навіть отримували фактичну безкоштовність послуг. Офіційно оплата за комунальні послуги була скасована в 1921 році [182, с. 36]. Утримання комунальних підприємств здійснювалося за рахунок коштів із центру у формі дотації. При єдиному державному господарстві важливим було не стільки грошове фінансування, скільки натуральне забезпечення матеріалами і продовольством, яке одержували за нарядами. До кінця 1920 року комунальні підприємства були зараховані до єдиного державного господарства та їх фінансування і постачання перейшло до центру через ГУКГ (Головне управління комунальним господарством) [182, с. 36].

У Харкові, як і в інших містах, період із 1920 по 1921 роки характеризувався як у край важкий щодо фінансового стану та хаотичності існування міського господарства. Так, внески від звичайних податків зменшувалися й у зв'язку зі знеціненням грошей, повністю припинилися. Податки стягувалися в натуральній формі. Головною турботою міста стала боротьба з продовольчою та паливною кризами, руйнуванням житла. До того часу ліквідацію старої фінансової системи, після націоналізації банків, було завершено. Відбулося об'єднання ліквідованих банків у державний народний банк, де було створено фінансовий відділ як єдиний орган, що регулював діяльність обігу коштів у державі. Унаслідок ліквідації грошового господарства, фінансова активність стала досить незначною, тож діяв проголошений принцип єдності каси: «Радянське фінансове право будується на визнанні єдності державного і місцевого управління» [408, с. 2]. Структура управління житлово-комунальним господарством будувалася на принципах подвійного підпорядкування вищим і місцевим органам влади. Дієздатність системи вертикального підпорядкування комунальних підприємств була заснована на праві органу, вищого за рангом, розподіляти матеріально-технічні та фінансові ресурси. Збитковість їх уже визначалася політикою

безкоштовності. Тому був відсутній стимул їхнього розвитку: підвищення якості обслуговування, упровадження нової техніки тощо. Оскільки місцеве господарство було під'єднано до єдиної системи централізованого державного господарства, комунальне господарство виявилось фактично ліквідованим і розподіленим на низку самостійних галузей, управління якими було вилучено з органів комунального господарства та передано відповідним комісаріатам: міський земельний фонд – Наркомзему, бійні – Наркомпроду, майже всі муніципальні промислові підприємства та електростанції передано в управління Раднаргоспу тощо [127, с. 3].

Із введенням нової економічної політики постало завдання побудувати систему доходів міських відділів комунальних господарств (міськвідділкомгоспів) і зробити їх самостійними одиницями. Для цього потрібно було усунути різноманітні організаційні форми на місцях і зібрати комунальне господарство разом, організувати його так, щоб воно діяло як єдиний налагоджений механізм. Для цього була створена Комісія ВЦВК із комунального господарства [127, с. 4]. Питання організації, відновлення та фінансування були поставлені перед Комісією ВЦИК у повному обсязі. До наміченої Головним Управлінням Комунального Господарства програми робіт Комісії увійшли такі найбільш важливі питання:

1. Про встановлення принципів організації комунального господарства країни.
2. Про участь європейського капіталу у відновленні комунального господарства.
3. Про дотаційні фонди, субсидії та субвенції держави (кошти, що видаються на певну мету).
4. Про організацію комунального кредиту.
5. Про наділення міст землею.
6. Про повернення органам комунального господарства всіх колишніх муніципальних підприємств.
7. Про розширення виробничого базису в комунальному господарстві.
8. Про відтворення органів управління комунальним господарством у містах.

9. Про планування міст.
10. Про відбудову зруйнованих міст і селищ.
11. Про організацію будівельної справи.
12. Про протипожежну охорону та страхову справу.
13. Про відновлення житлового фонду.
14. Про право забудови.
15. Про організацію санітарно-технічного справи.
16. Про золотий фонд для іноземних закупівель [127, с. 5].

В основу висновків Комісії були покладені такі тези:

- Організація та управління комунальним (місцевим) господарством покладалася на місцеві Ради і виконавчі органи.
- Ради повинні мати такі права:
 - а) розпоряджатися всіма місцевими грошовими і натуральними засобами;
 - б) встановлювати місцеві податки і збори;
 - в) укладати позики, внутрішні та зовнішні;
 - г) здавати концесії на влаштування та експлуатацію комунальних підприємств;
 - д) встановлювати монополії на експлуатацію підприємств місцевого значення (трамваї, електростанції, ломбарди тощо);
 - е) створювати кредитні установи для кредитування населення на потреби, що мають комунальне значення.

Поділ бюджету на державний та місцевий викликав необхідність у проведенні такого розмежування і в господарській сфері. Комунальні підприємства та майно, які були одними з найважливіших джерел місцевих засобів і фундаментом усього місцевого господарства, повинні були вилучені з управління різних відомств і передані органам комунального господарства [127, с. 7].

Радянське законодавство початку 1920-х років було спрямовано на відновлення місцевих бюджетів [216, 219, 221]. Уперше заговорили про місцеві бюджети у 1922 році [167, 276, 339]. Мова йшла про те, щоб

побудувати систему доходів міських відділів комунального господарства: «Державні допомоги руйнують державне грошове господарство, не можуть бути джерелом відновлення комунальних підприємств, оскільки видаються не повністю і не систематично» [167, с. 62]. За перше півріччя 1922 року було отримано податків по Харкову на суму понад 153 млн грошових знаків, що становило 765000 рублів золотом. Щоб оцінити значення цієї суми, слід урахувати те, що один оціночний збір по Харкову в дореволюційні часи приносив більший дохід [167, с. 63].

Для виправлення ситуації були ухвалені такі постанови:

- 1) постанова ВЦВК від 10 жовтня 1921 року «Про заходи щодо впорядкування фінансового господарства» [216], яка скасувала об'єднання державних і місцевих фінансів;
- 2) постанова ВЦВК і РНК від 10 грудня 1921 р. «Про місцеві податки і збори» [220];
- 3) постанова РНК від 22 серпня 1921 р. «Про місцеві кошти» [219];
- 4) постанова РНК від 25 серпня 1921 року «Про отримання плати за послуги, що надаються підприємствами комунального характеру» [194].

Зазначені постанови поклали початок будівництву системи місцевих фінансів. Підтримку отримала пропозиція про розмежування місцевих бюджетів на основні та регулювальні. Основні – це районні та міські бюджети, що максимально наближені до населення, регулювальні – бюджети адміністративно-територіальних одиниць (губерній і повітів). Однак прийняте тимчасове положення про місцеві фінанси 1923 року регламентувало доходи та витрати тільки волосних бюджетів, забезпечувало правові гарантії фінансової самостійності волосного управління [25, с. 418].

Міські доходи і витрати залучалися до місцевих бюджетів адміністративно-територіальних одиниць і зазвичай позначалися у фінансових документах, звітах радянських органів як комунальні кошти. Виділення повноцінних міських бюджетів відбулося вже після НЕПу.

Необхідно враховувати, що саме міське населення виступало основним платником двох найважливіших прямих державних податків: промислового і прибуткового, надбавки і відрахування від яких спрямовувалися в місцеві бюджети [224]. Крім того, значну частину акцизів держава також отримувала від городян як найбільш активних і платоспроможних покупців товарів, що підлягають непрямому оподаткуванню.

В організації комунальних фінансів у період НЕПу використовувалися дві основні форми: 1) збір дозволених законодавством доходів і витрачання їх на комунальні потреби; 2) накопичення ресурсів у спеціальних фондах, які формувалися за рахунок конкретних джерел і призначалися для конкретного цільового використання [227].

Зібрані комунальними відділами кошти: платежі від населення, юридичних осіб за надані послуги, за користування на умовах оренди муніципальним майном, збори від земельної ренти тощо, – повинні були витрачатися на потреби міського управління, а та частина, що залишилася, – на вирішення загальноміських завдань. Але за фінансової кризи місцевих господарств виручка використовувалася й на інші потреби, у той час як елементарні потреби комунальних підприємств залишалися незадоволеними. Таким чином, «проїдався» основний капітал підприємства навіть за правильної тарифікації [182, с. 39]. Обмеженість коштів, які могли бути спрямовані на міський благоустрій, стало однією з причин уведення спеціальних фондів [390, с. 45]. Інша причина полягала в незахищеності комунальних ресурсів від вилучення на інші потреби. Найбільше втрачало домове господарство, у якого забирали 45 % зібраних коштів, і міське земельне господарство, у розпорядженні якого залишалося всього 25 % від отриманих від землекористувачів платежів [167, с. 63]. Зазначені дані не відображали реальних втрат комунального господарства, оскільки низка організацій та установ отримували комунальні послуги безкоштовно або на пільгових умовах: «Міста ще не використовують земельний фонд належним чином і продовжують вести благодійну політику... Усіляке майно має експлуатуватися

по-господарськи. Дешева передача землі робітникам не є черговим завданням, адже інтереси робітників мають бути забезпечені тими підприємствами, де вони працюють, таким чином, місто має бути звільнене від різного роду доплат до заробітної плати на шкоду своїм основним завданням» [167, с. 58].

Ось чому так важливо було сформувати повноцінний міський бюджет, супроводжуючи його правовою захищеністю дохідних і видаткових статей. Відзначимо, що органи Наркомфіну фактично управляли місцевими й зокрема міськими коштами. Хоча в Положенні про міськради було сказано, що вони «складають, розглядають, затверджують і дають життя міському бюджету», але насправді бюджети міст укладалися фінвідділами на підставі кошторисів, що були підпорядковані відділам губернських і повітових (обласних та окружних) виконкомів і лише затверджувалися міськрадами [25, с. 419].

Крім того, органи Наркомфіну, згідно з принципом єдності каси, сконцентрували всі місцеві кошти, у тому числі дуже часто й виручку комунальних підприємств, бо на них лежав попередній контроль за витрачанням місцевих ресурсів [25, с. 149]. Як бачимо, місцевим фінансовим господарством фактично керувала центральна влада. Безумовно, при цьому безжалюбно урізалися видаткові кошториси, виключалися невідкладні витрати. У результаті комунвідділи почали приховувати отримані ними доходи, применшувати кошторисні надходження і задовольняти потреби комунального господарства за рахунок надкошторисних надходжень. Фіноргани відповіли перескладанням комунальних кошторисів у бік збільшення дохідних статей [25, с. 120]. Ця відомча війна між місцевим самоврядуванням і фінорганами, звичайно, не йшла на користь справі та стала найсуттєвішим недоліком радянського міського господарства у 1920-ті роки. З'їзди завідувачів комунвідділів у резолюціях категорично вимагали більшої фінансової самостійності місцевих комунальних органів [96, с. 25]. Зауважували, що неможливо вимагати господарського розрахунку, ініціативи, самостійності з боку міських господарів, якщо касири фінвідділів забирають

усі надходження, навіть доходи з водопроводу і трамваїв отримували не комунвідділ, а фінвідділ [33, с. 7].

Головне управління комунального господарства при НКВС запропонувало закріпити за комунальною галуззю всі отримувані нею доходи. ГУКГ активно чинило супротив оприлюдненому на Всесоюзній нараді фінансових працівників наміру НКФ СРСР перейти до кошторисного фінансування комунальних трестів, тобто суттєво обмежити їх госпрозрахункові права та розподілити комунальні доходи за іншими видатковими статтями місцевих бюджетів [22,с.5]. ГУКГ підготувало протилежний за змістом проект, згідно з яким усі суми, крім обов'язкових відрахувань у спеціальні фонди, утворювали комунальний дохід, тобто «від комунальних підприємств місцевий бюджет не отримує ні копійки» [70, с. 12].

В умовах, коли ні на місцевому, ні на центральному рівнях не було досягнуто згоди щодо принципів організації міського комунального бюджету, фінансування невідкладних міських потреб стало здійснюватися особливим чином: із коштів спеціальних фондів [254]. Вони утворювалися на союзному, республіканському та місцевому рівнях, а також на окремих підприємствах. Формувалися з надходжень від квартирного податку, відрахувань із доходів від приміщень, що здавалися місцевими радами під торгово-промислові підприємства. Суми відрахувань визначалися на законодавчому рівні [245].

На початку 1930-х років було створено по 4 житлових і комунальних фонди. До першої категорії належав спеціальний капітал житлового фонду, спецкапітал для кредитування робочого житлобудівництва, фонд поліпшення побуту робітників, фонди окремих установ і підприємств. Друга група об'єднувала комунальний фонд, фонд кредитування комунального господарства, амортизаційний фонд, спеціальний капітал комунального благоустрою в робочих селищах [163, с. 8]. Аналіз міських бюджетів свідчив про те, що результати є, але «необхідно відповісти, що відносно сприятливий стан міських фінансів далеко не відтворює стану міського господарства. Різке падіння господарських доходів і не менш різке підвищення податкових

надходжень є найбільш характерною особливістю сучасних міських бюджетів» [44, с. 7].

У Харкові ця особливість була такою: доходи від комунальних підприємств зазвичай поглиналися під час їх експлуатації, доходи від будинків були не такі значні, адже витрати на поточний і капітальний ремонт становили велику суму: «Витрати на капітальний ремонт будинків є витратами надзвичайними, непосильними для поточних надходжень, тож для них повинні бути знайдені абсолютно інші джерела доходів або вироблені інші способи господарської політики» [167, с. 57]. При цьому, як повідомляв рахунково-фінансовий відділ Харківського міськвідділу комгоспу, за 9 місяців 1922 року 53,8 % доходу давав податок із торгових приміщень. Здача торгових приміщень в оренду в Харкові була дуже міцною підтримкою для місцевого бюджету, але вона лягала важким тягарем на харків'ян: «Потрібно розуміти, що збільшення та підвищення орендної плати б'є не стільки торговця, скільки покупця, адже вона буде перекладена на того робітника, який одержує заробітну плату грошима» [167, с. 59].

Фінансове становище комунального господарства Харкова, як і раніше, знаходилося в скрутному становищі. Вирішено було скоротити заплановані роботи з розвитку основних комунальних підприємств. Також комгоспу Харкова дали категоричну директиву, аби запас матеріалів для кожного підприємства не перевищував певної кількості. Норми цих запасів повинен був визначити окрплан. Готелі, лазні й комунальний транспорт окрвиконком постановив перевести на госпрозрахунок, а будівельне управління комгоспу – реорганізовувати в пайове товариство [367, с. 72].

Фінансова політика в роки НЕПу характеризувалася певною децентралізацією кредитної системи. Але в першу чергу була проведена грошова реформа (1922–1924 рр.), яка стабілізувала фінансове становище. В обіг випущена стійка (конвертована) валюта – червонець, який дорівнювався до 10 дореволюційних золотих рублів [196, 197]. Фінансова реформа була успішно проведена й дала потужний імпульс розвитку економіки країни,

дозволила замінити у 1924–1925 роках натуральне оподаткування грошовим. 1921 року було засновано Державний банк, створювалася мережа кооперативних і місцевих комунальних банків, вводилася система прямих і непрямих податків [25, с. 430.]. Із усіх декретів і розпоряджень уряду в 1923 році про відновлення комунального кредитування найбільш життєвим виявився декрет ВЦВК і РНК від 18 січня 1923 р. про організацію місцевих комунальних (міських) банків [256]. Ці банки засновувалися тільки губвиконкомами на акціонерних засадах, із наданням останнім не менше 51 % випущених акцій банку. Метою комунальних банків було сприяння відновленню та розвитку місцевої економічного життя за допомогою банківських операцій, зокрема: а) кредитування місцевого комунального господарства; б) надання місцевому населенню кредитів на потреби міського будівництва; в) обслуговування короткостроковими кредитами місцевих державних, кооперативних і приватних установ; г) випуск облігаційних позик із дозволом НКФ і НКВС [390, с. 45].

Згідно з нормативним статутом, комунальний банк мав право проводити всі звичайні банківські операції та видавати позики на потреби комунального господарства та житлового будівництва терміном на 12 місяців під векселі позичальників, забезпечених або заставою товарів, або заставою будівель, або правом будівель і комунальних підприємств. Крім короткострокових позичок, комунальні банки мали право видавати місцевим радам та госпрозрахунковим підприємствам довгострокові позики на 10–25 років на розвиток і розширення підприємств комунального господарства та житлобудівництва. Довгострокові позики видавалися банком зі спеціальних коштів, що накопичені шляхом: а) виділення частини основного капіталу; б) асигнувань із коштів державної скарбниці; в) випуску облігаційних позик; г) складанням спеціальних капіталів тощо [25, с. 432–433].

Надання банком раціональних умов викликало їх зростання по всій території СРСР. 1923 року виникло 10 комунальних банків, а до жовтня 1925 р. їх кількість зросла до 29 із 78 філіями. На початку 1926 р. відкрилося ще 13

[25, с. 433]. 1924 року виник Харківський комунальний банк [365]. Мета заснування банку: Харківський комунальний банк засновується в Харкові Харківським губвиконкомом і мав допомагати своїми операціями відновленню та розвитку місцевої економічного життя: а) надавати кредити на відновлення та поширення житлової площі та на благоустрій житлових помешкань в Харкові й області; б) забезпечувати за допомогою кредитів потреби комунального господарства міста і сіл Харківщини; в) обслуговувати короткостроковим кредитом місцеві, державні, кооперативні та приватні підприємства [365].

На початку 1921 року для робітників вводилася заробітна плата, але її розмір був мізерним: разом із натуральною складовою вона становила менше третини від того, що було в 1913 році [113, с. 236].

Необхідність наповнення місцевих бюджетів змушувала владу регулювати процеси фінансового забезпечення житлового та комунального господарства і налагоджувати процедуру збору коштів для погашення витрат із утримання помешкань та комунальних споруд.

У Харкові закон «Про квартирну плату» був уведений Постановою РНК УСРР від 14 вересня 1923 року [210]. Це був перший виданий в Україні радянський квартирний закон. Складність полягала в тому, що він мав сприяти відновленню житлового фонду, який потребував значних витрат, але, разом із тим, не повинен був обтяжувати бюджет трудових верств населення. Класовий принцип у законі був повністю витриманий:

«1. Щоб підтримати справний стан будинків, місцеві виконкоми, погоджуючись із об'єднанням профспілок, установлюють норми квартирної плати для нижчезазначених категорій населення в золотому вирахуванні за курсом Котирувальної Комісії з одного квадратного сажень корисної для житла площі.

2. Особи, які живуть на нетрудові прибутки, платять від 3-х карб., але не більше за 20 карб. на місяць за квадратний сажень.

3. Особи вільного фаху, так само як кустарі та ремісники, що не використовують найманої праці, платять від 1 карб. до 3 карб. на місяць за квадратний сажень.

4. Робітники та службовці, залежно від розмірів своєї заробітної плати за місяць, що визначається в товарних карбованцях, платять за квадратний сажень у розмірі, встановленому виконкомом, але не вище за такі пільгові норми:

- а) із місячного заробітку до 30 карб. – від 10 до 20 коп.;
- б) із місячного заробітку від 30 карб. до 50 карб. – від 20 до 40 коп.;
- в) із місячного заробітку від 50 карб. до 70 карб. – від 40 до 60 коп.;
- г) із місячного заробітку від 70 карб. до 100 карб. – від 60 до 90 коп.;
- д) із місячного заробітку понад 100 карб. – від 90 до 1 карб. 20 коп.» [210].

Крім цього, постановою Харківського губвиконкому всі квартири в місті, залежно від благоустрою, поділялися на 3 типи:

1-й тип – висота не нижча від 4 арш., світла, цілком упорядкована, має каналізацію, водогін, освітлення електричне та центральне опалення;

2-й тип – висота не нижча від 4 арш., має електричне освітлення, водогін і каналізацію;

3-й тип – усі інші квартири.

Під час установлення типу квартири благоустрій, центральне опалення, водогін і каналізація не бралися до уваги, якщо вони не працювали. Благоустрій, створений квартиронаймачами за власний рахунок, не змінював тип квартири [117, с. 35–36]. Це було стимулом для благоустрою житла.

Крім поділу квартир на типи, Харків поділявся на три пояси. До першого поясу входили квартири, розташовані в центральній частині міста: вул. Академії (кол. Університетська), вул. Апухтіна (кол. Єпархіальна) до вул. Шевченка, Банний пров., Барачний пров., Ветеринарна пл. і вулиця, Газетний пров., вул. Гоголя, Горяїновський пров., Госпітальна вул., Гостинний пров., Громадянська вул. (кол. Міщанська.), Дмитрівська вул., Донець-Захаржевська вул., Дівоча вул., Каплунівська вул. і пров., Каразінська вул., Карла Маркса

вул. (кол. Благовіщенська) від початку до кута Дмитрівської вул. і вул. Карла Лібкнехта (кол. Сумська) до перетину з вул. Шевченка тощо .

До другого поясу входили квартири, віддалені від центру: Олександрівська вул., Артема вул. (кол. Єпархіальна), вище перераховані з вул. Шевченка, Бездонна вул., Безуглий пров., Велика Гончарівська вул., Благовіщенський базар, Бужирський пров., Булгаковський пров., Білгородська вул. з початку до Білгородського пров., Вощенковський пров., Кацарська вул., від Дмитрівської до кінця, Ключківська вул., Котлова вул. (кол. Ст.-Панасовская), Крапоткина вул. (кол. Дворянська) тощо.

До третього поясу належали квартири найбільш віддалені від центру міста: Олександрівська вул., пл. та пров., Альфредівська вул., Андріївська вул. та пров., Аннінська вул., Аптекарьський пров., Богданівський пров., вул. Велика Гончарівка – за лінією залізниці, Екатиринінська вул. – від Москалівки до кінця вулиці, вул. Жовтневої революції (кол. Москалівка – від Заїковки до річки) тощо [117, с. 32]. Отже, вулиці Харкова поділялися на три пояси, квартири – на типи, а плата стягувалася з одного квадратного сажня житлової площі (без коридорів, кухонь, комор).

Постановою Харківського губвиконкому робітники і службовці міста, а також червоноармійці, учні та особи, які перебували на соціальному забезпеченні щодо квартирної плати, поділялися на 12 груп залежно від місячного заробітку та місця проживання, а також займаної площі. Для зазначених осіб трудового населення встановлювалася сітка квартирної плати за 1 кв. саж. площі (4,5 м²) у червоних копійках . Найнижча ставка квартирної плати за 1 кв. сажень у 1923 р. становила 7 червоних копійок, найвища – 105 червоних копійок [117, с. 37].

У зв'язку з переходом на тверду валюту з липня 1924 р. президія Губвиконкому вносить зміни і доповнення до обов'язкової постанови «Про квартирну плату» [209, с. 39]. Для трудящих вводилася сітка вартості 1 кв. сажня (4,5 м²) у золотих рублях і копійках .

Робітники і службовці, які одержували понад 240 червоних рублів на місяць, платили за кожен червоний рубль заробітку по 1% надбавки до загальної суми квартплати, нарахованої за вищим ґатунком відповідного поясу і розряду [209, с. 40]. Квартирна плата для нетрудового елемента встановлювалася в розмірі від 3 рублів золотом за кв. сажень і вище за місяць. Для порівняння, найбільш високий тариф для робітників, виходячи з цієї постанови, становив 1 гривню 75 копійок.

Крім цього, робітникам і службовцям було надано низку пільг із квартирної плати залежно від стану житла:

- 1) напівпідвальні, підвальні та горищні приміщення оплачувалися на 50 % нижче від ставки, встановленої для відповідного ґатунку і групи;
- 2) сухі, світлі, напівпідвальні приміщення оплачувалися на 25 % нижче від свого поясу і розряду;
- 3) темні та прохідні кімнати, що слугували для проходу осіб, які не входили до складу сім'ї, яка займала кімнату, оплачувалися на 25 до 50 % нижче від нормальної розцінки [117, с. 37].

Нетрудове населення жодними пільгами і знижками не користувалося. Крім того, надлишки житлової площі для нетрудового населення обкладалися високою платою, що надходила до бюджету міста [390, с. 44].

За законом «Про квартирну плату» сплата за житло вносилася робітниками і службовцями, а також особами, які перебувають на соціальному забезпеченні, у тому числі сім'ями червоноармійців, безробітними, що мали право на отримання державної допомоги, та учнями, які повністю або частково звільнялися від оплати за навчання [210]. Згідно з постановою Харківського губвиконкому, цій категорії населення потрібно було внести платіж не пізніше від 5 числа поточного місяця за курсом золотого рубля на 1-е число цього місяця. Усі інші групи населення квартирну плату вносили не пізніше від 5-го числа поточного місяця за курсом золотого рубля на день сплати. За прострочування будинкоуправління стягувало з нетрудового елемента пеню в розмірі 3 % на день. Трудовий елемент, у разі прострочення, вносив квартирну

плату з нарахуванням $\frac{1}{2}$ відсотка пені на день [117, с. 32]. Оскільки зарплату робітникам і службовцям платили несвоєчасно, існувало застереження: у цьому випадку стягнення пені не застосовувалося, але наступний за днем отримання ними заробітної плати день уважався останнім терміном для внесення квартирної плати зі всіма можливими для наймача у цьому випадку наслідками.

Рішенням Харківського губвиконкому робітники та службовці, які вносили квартирну плату пізніше за встановлений термін унаслідок затримки зарплати, вносили відповідну курсову різницю за прострочені дні, якщо їх зарплата була стимульована в червоному обчисленні [117, с. 33].

Відповідальність за справність житла, санітарії та благоустрій покладалися на орендарів будинків, домовласників і домоуправління. Будинкоуправління мало право висунути позов про виселення особи, яка не сплатила квартирну плату протягом 1 місяця після нагадування, зробленого по закінченню терміну платежу [117, с. 33].

Слід розуміти, що муніципалізація житлового фонду не супроводжувалася покладанням обов'язків на його користувачів нести необхідні витрати з утримання квартир. Житло сприймалося як безкоштовний пайок, розраховувати на отримання якого міг кожен, хто його потребував.

Перехід до НЕПу зумовив відновлення квартирної плати, але не змінив політичне кредо більшовиків щодо житла: «Серйозну увагу необхідно звернути комунальним відділам на складання й експлуатацію муніципального будинкового господарства. Будинки ці повинні стати основною базою для розселення незаможних трудящих, яким комунальне господарство за помірну плату буде надавати здорове упорядковане житло. На сьогодні, однак, комунальне господарство не в змозі залишити у своєму управлінні всі муніципалізовані будинки і більшу частину їх здає в оренду. Але і при здачі в оренду необхідно переслідувати не стільки фінансові цілі, скільки завдання щодо збереження та відновлення житлової площі та охорони інтересів трудящих» [402, с. 18]. Декрет про квартирну плату обмежував граничну її

величину тільки для робітників і службовців державних і приватних підприємств, у той час як для нетрудових елементів вона встановлювалася за угодою, величина залежала від ступеня благоустрою та району розташування, розрахунок тарифу проводився з урахуванням санітарних норм, надлишки оплачувалися за підвищеною ставкою [210]. Оскільки декрет не містив переліку документів, що підтверджували наявність або відсутність прав на фіксований рівень оплати житла, отримання пільг, а необхідних інструкцій не було, то можна припустити, що на практиці це породжувало домовленості з кербудами та головами житлотовариств.

Квартирна плата вносилася за користування житловою площею. Тому, як наголошувалося в законі, усі платежі за комунальні послуги стягувалися додатково. Зібрані кошти витрачалися на підтримання будинку в належному стані, ремонт загальних частин житла і внутрішніх комунікацій, утриманням квартир займалися самі наймачі [390, с. 44-45].

За рахунок квартирної плати покривалися адміністративно-господарські витрати. Оплата інших комунальних послуг: освітлення, опалення, водопостачання проводилося окремо, при цьому треба враховувати, що більшість міських будинків мали вкрай низький рівень благоустрою, тому проблема комунальних тарифів не була настільки актуальною, як квартирна плата. Загальною тенденцією було включення окремих комунальних послуг до складу квартирної плати. Пізніше це набуло загального поширення [361, с. 37].

Домінуюча тенденція розвитку законодавства полягала в неухильному підвищенні тарифів, досягненні їхньої більшої диференціації з перекладанням витрат на найбільш платоспроможних квартиронаймачів [209].

Законодавство виділяло такі категорії мешканців: нетрудовий елемент, особи вільних професій, кустарі та ремісники, робітники та службовці, особи, які перебували на соціальному забезпеченні та деякі дрібні категорії (студенти, інваліди) [210]. До осіб вільних професій належали: лікарі, ветеринари, акушерки, масажистки, юристи, інженери, літератори,

художники, тобто ті громадяни, які отримували доходи за угодою за надані послуги спеціальної розумової праці, при цьому не були найманими працівниками [284, арк. 9].

Підкреслимо, що знижки передбачалися тільки для трудящих. У комунальній пресі розгорталася дискусія щодо пільгових тарифів на комунальні послуги: «Тут слід радикально поставити питання про те, як слід розуміти проведення класового принципу в комунальному господарстві. Само собою зрозуміло, що власне зміст і напрямок політики комунального господарства мають відбивати інтереси трудящих. Але це не означає, що для цього повинні бути створені спеціальні пільги для робітників, зокрема пільги в земельному, житловому та інших галузях комунального господарства. Кожна пільга є фактичним підвищенням заробітної плати. Адже для підтримки та підвищення її рівня є потужні органи – профспілки і власне держава. Вимога спеціальних пільг для робітників тотожна перекладанню турботи про інтереси трудящих з органів професійних об'єднань, підприємств і держави на комунальні відділи. Здійснення пільг є не що інше, як підвищення заробітної плати для робітників підприємств, які мають не тільки місцеве, але й обласне та навіть державне значення, підвищення за рахунок комуни, зобов'язаної у разі обмеженості фінансових ресурсів утримувати в інтересах трудящих комунальне господарство на належному рівні. Яка ж це класова політика, якщо за рахунок комунального господарства робітник Харківського паровозобудівного заводу отримає воду? Це не класова політика, а перекладання витрат підприємства на рахунок комунального господарства, що живе за місцеві кошти, а не на державні, як це було раніше» [167, с. 58].

Бюджетні умови більшості робітників були такі, що не давали можливості сплатити хоча б одні тільки виробничі витрати з ведення будинкового господарства. За них платили державні підприємства, на яких вони працювали [320, арк. 4]. Остаточний розмір оплати виявився не нижче за 10 коп. з 1 кв. сажня (4,5 кв. м) [117, с. 33]. Норму житлової площі визначали місцеві органи, але вона мала бути не нижчою за передбачену рекомендаціями Наркомату

охорони здоров'я. Усі надлишки житлової площі обкладалися у трикратному розмірі до основного тарифу [117,с.33]. Таким чином, з одного боку, розраховували домогтися ущільнення мешканців і зменшення дефіциту житла, а з іншого, за рахунок мешканців, здатних оплачувати своє проживання в більш комфортабельних умовах, отримати необхідні кошти на утримання будинку, що не забезпечувався за рахунок основних тарифів.

Якби не підвищували норму квартирної плати, цих коштів було недостатньо для утримання житла в задовільному стані, не кажучи про серйозні реконструкції: «Що стосується житлового господарства, то тут необхідно докорінно змінити політику господарства: треба відмовитися від ідилії подолання всіх перешкод за допомогою власних засобів. Абсолютно неприпустимо, щоб міста брали на себе завдання з капітального ремонту будинків із поточних коштів. Тому необхідно ухвалити, що витрати на капітальний ремонт будинків обмежуються лише будинками, які обслуговують виключно комунальні потреби, усі ж інші націоналізовані оселі повинні ремонтуватися або за рахунок орендарів за договорами, що забезпечують матеріальні витрати орендарів, або шляхом передачі будинків суспільству, або на кошти позик. Тут потрібна чітка та рішуча політика, якщо ми хочемо відновити будинки» [167 с. 59].

Комунальні працівники пропонували змінити методику розрахунків квартирної плати, виходити з того, скільки можуть заплатити мешканці, а скільки потрібно для повноцінного утримання будівлі. При введенні таких тарифів частка квартирних платежів у сімейному бюджеті могла скласти 35–50 %. На думку фахівців, уважалося нормальним і внесення 10 % заробітку працівника [167, с. 60]. У січні 1928 року вийшла Постанова ЦВК і РНК СРСР «Про житлову політику» [204], що в спеціальному розділі, присвяченому питанням збереження наявного житлового фонду, пропонувала ввести з 1 квітня 1928 року нові норми квартирної плати, наближені до собівартості експлуатації житла. Постанова пропонувала переглянути розміри знижок із квартирної плати залежно від розмірів заробітної плати, із таким розрахунком,

щоб ставки квартплати з осіб, що платили нижче за собівартість житла, були підвищені не менш ніж на 10 копійок за 1 кв. метр на місяць. Винятком були безробітні та особи з доходом не вище 20 руб. [204, с. 699]. Постанова передбачала, що при підвищенні квартирної плати мало бути враховано, що її розмір для робітників і службовців не повинен був перевищувати 10 %.

Для забезпечених верств населення зростання квартирної плати продовжувалося: «Для робітників і службовців низькооплачуваних категорій квартирна плата повинна на цей час орієнтуватися в середньому на вартість утримання та ремонт житлових приміщень, а для високооплачуваних із поступовим додаванням вартості амортизації будівлі та погашення відсотків на затрачений у будівництві капітал. Квартирна плата кустарів й осіб вільних професій повинна включати плату на експлуатаційні витрати та амортизацію, а для осіб із високим заробітком також і відсотки на будівельний капітал. Із трудових елементів квартирна плата повинна стягуватися в максимальному обсязі – у розмірі вартості експлуатації будівлі, її амортизації, а також відсотків на затрачений у будівництві капітал» [109, с. 65].

Однак зростання квартирної плати для забезпечених верств, за рахунок яких й очікувалося поповнити доходи від домоволодінь, призвело до того, що так звані нетрудові елементи і високооплачувані категорії працівників прагнули краще будувати приватне або кооперативне житло, ніж оплачувати надмірно завищені тарифи. Як бачимо, доходи, отримані з житлового фонду, суттєво залежали від того, у чиєму користуванні знаходилося домоволодіння. Доходи ЖАКТів були більшими, це пояснювалося ефективним та економічним управлінням кооперативу, кращим виявленням доходів мешканців, більш високим рівнем добробуту городян, які мешкали у таких будинках [62, арк. 15]. Але, незважаючи на це, квартплата не покривала необхідних витрат на утримання житла. Перебороти сформовану ситуацію власники муніципалізованих будинків намагалися у різний спосіб. ЖАКТи, у яких дефіцит був найменший, залучали позикові кошти, частку доходів від розташованих у будинку торговельно-промислових приміщень [5, арк. 16].

Відділи комунального господарства спрямовували на утримання муніципальних будівель кошти спеціального капіталу житлового фонду [245].

Крім того, наперекір декларованим принципам житлової політики, будинкоуправління, ЖАКТи, приватні власники прагнули заселити будинок найбільш платоспроможними мешканцями, які не мали пільг з оплати.

Збитковість житлового сектору для комунального бюджету зумовлювалася не тільки низькою квартирною платою, але ще й тим, що вона не вносилася. Хоча останнім механізмом впливу на порушників було виселення. Законодавство не використовувало всі засоби, що дозволяли застосовувати цю небажану міру, тим самим пом'якшувалася відповідальність боржників. Зазначимо, що виключався адміністративний порядок виселення і дозволявся тільки судовий, встановлювалися терміни погашення заборгованості. Крайні заходи встановлювалися тільки для нетрудового елемента [117,с.35]. Отже, квартирна плата не мала значення комунального доходу. Тільки в окремих будинках, насамперед тих, що входили до складу ЖАКТів, вона забезпечувала підтримку домогосподарств у належному стані. У низці випадків житловий сектор, навпаки, змушував перерозподіляти на свою користь кошти з інших комунальних галузей.

Особливості радянської організації міських фінансів визначили способи формування їх доходів. Як було сказано вище, вони складалися з декількох джерел: міські землі, торговельно-промислові і складські приміщення, житловий фонд, комунальні підприємства, відрахування від загальнодержавних податкових джерел і надбавки до них, а також спеціальні міські податки і збори.

Ці дані дають уявлення про те, які доходи в грошовому еквіваленті за 1924–1925 рр. надійшли до скарбниці СРСР на житлове будівництво:

Джерела всесоюзного значення:

1. Цільовий квартирний податок – 26.900.000.

2. Відрахування від прибутків на житлове будівництво промисловими підприємствами 75 % з 10 % фонду «Поліпшення побуту робітників» – 8.250.000.

3. Те саме з торговельних підприємств – 3.000.000.

Джерела республіканського значення:

4. Відрахування з доходів місцевих рад від оренди торговельних приміщень – 5.000.000.

5. Відрахування з фонду «Поліпшення побуту робітників» із промислових підприємств республіканського значення – 1.545.000.

6. Те саме з торговельних підприємств – 950.000.

7. Установлені відрахування Держстраху на цей рік – 600.000.

Загальна сума: 46.250.000.

Додаємо кредити Центрального Комунального банку на житлобудівництво – 15.000.000 р. і близько 10 млн. руб. асигнувань за окремими галузями промисловості та маємо близько 71 млн. рублів, що дає можливість побудувати близько 474333 куб. сажнів (2.159.164 кв. м) на 90342 особи [76, с. 50].

До періоду індустріалізації комунальне господарство Харкова зміцнилося та було реконструйовано: основний капітал комунальних підприємств у 1931 році становив 61,7 млн. рублів, збільшився за три роки в 2,5 рази [344, арк. 9]. Проте стан комунального господарства Харкова відставав від індустріального розвитку країни і не відповідав його темпам. Це видно з таблиці 2.1 [344, арк. 9].

Таблиця 2.1

Капіталовкладення в промисловість	27/28 рр. 15450 тис. крб.	28/29 гг. 18848 тис. крб.	29/30 гг. 55000 тис. крб.
Відсотки зростання	—	+ 22 %	+292 %
Капіталовкладення в комунальні підприємства	10956 тис. крб.	10529 тис. крб.	10337 тис. крб.
Відсоток зниження	—	- 4 %	- 3,5 %

Але все ж таки процес відбувався: якщо в 1928/29 році подача промислової електроенергії через міську мережу становила 38,8 %, то в 1929/30 році він зростає до 48,7 % при зростанні промислового споживання на 79 % і побутового – на 11,2 % [344, арк. 10].

Щодо водогону 28/29 р. – 24,5 %, 29/30 – 29,9 % (при зростанні промислового споживання на 55,2 %, побутового – на 18 %) [344, арк. 11]. Звичайно, комунальне й житлове господарства гальмували розвиток промислового Харкова, але порівняно з дореволюційним Харковом його розвиток став значним кроком уперед.

Висновки до розділу 2.

Таким чином, вдавшись до нової економічної та нової житлової політики, використовуючи різні важелі: особисту ініціативу населення, особисті заощадження громадян, активність населення, а також відродження фінансової, кредитної систем, радянській владі вдалося зупинити руйнування, а згодом відновити комунальний і житловий фонди країни. Але не все йшло рівно, адже система формування та контролю над фінансами зіткнулася з війною відомств, що не сприяло швидкому відновленню

житлового й комунального фондів. Зубожіння основної маси населення, несплата за комунальні послуги та житло продовжили гальмували відновлення країни.

Низька прибутковість житла, утримання громіздкого апарату по обслуговуванню будинків, незацікавленність його в дійсному відновленні домоволодінь, усе це призводило до пошуків нових дохідних форм утримання житла.

У цей період радянська влада формувала різні форми власності на житло: державну, державно-відомчу, державно-кооперативну та інші. Але у всіх випадках право володіння, управління, розпорядження житлом залишалося підконтрольними НКВС. Інші суб'єкти: житлові відділи, житлові трести, домоуправління, завбудинками, кербуди, квартуповноважені законодавчо, організаційно, фінансово входили до системи органів господарського управління житлом, керованої та контрольованої НКВС.

Фінансовий бік експлуатації житлом повністю відповідав цільовим настановам здійснення державної житлової політики – дискримінація «соціально чужих», на яких лягав основний тягар витрат з утримання житла, а «соціально близькі» виявлялися максимально вільними від необхідності сплачувати за житло: для них плата за помешкання і комунальні послуги завжди була пільговою. Отже, домінуюча тенденція розвитку законодавства у фінансовій сфері полягала в неухильному підвищенні тарифів й досягненні їхньої диференціації з перекладанням витрат на найбільш платоспроможних квартиронаймачів. Крім того, відбувалося відродження фінансової, кредитної систем, створення спецфондів в роки НЕПу, що й допомогло зупинити руйнування, а згодом і почати відновлення житлового фонду Харкова і УСРР в цілому.

Основні положення цього розділу викладені у публікаціях автора [384, 386, 387, 388, 390, 392].

РОЗДІЛ 3

ВИРІШЕННЯ РАДЯНСЬКОЮ ВЛАДОЮ ЖИТЛОВОГО ПИТАННЯ В ХАРКОВІ

3.1. Державний сектор

Комунальні відділи отримали від держави величезний фонд житлової нерухомості, обчислюваний для всіх міст і населених пунктів міського типу УСРР за переписом 1923 року, в 544633 забудованих домоволодінь. Загальна кількість будівель у цих домоволодіннях становила: жилих – 637111 і нежилих – 502027, а всього, не враховуючи зруйнованих і недобудованих, – 1139138 [62, арк. 13].

Перед державою постала реальна необхідність проведення таких заходів, які б забезпечили підтримання та відновлення домоволодінь. Проведення цих заходів почалося з кінця 1921 року і одним із шляхів для вирішення цього питання став пошук найбільш раціональних форм експлуатації житлового фонду. Після невдалого досвіду централізованого управління величезним фондом дрібних і здебільшого нерентабельних домоволодінь, експлуатація житлового фонду в основному здійснювалася за такими трьома напрямками: 1) залишення домоволодінь у власності держави; 2) передача домоволодінь у власність кооперації; 3) повернення домоволодінь у власність приватним особам [177, с. 59]. Таким чином, до 1923 року виділилися такі категорії за видом власності домоволодінь: 1) націоналізовані; 2) муніципалізовані, з безпосередньою експлуатацією комунвідділів; 3) муніципалізовані й надані в оренду державним установам і підприємствам, у тому числі й приписаним до фабрик і заводів, для створення в них будинків робочих комун; 4) муніципалізовані й надані в оренду колективам мешканців (житловим, житлово-будівельним товариствам); 5) муніципалізовані й

передані в оренду приватним особам та організаціям; 6) ті, що перебували у власності кооперативних організацій і приватних осіб [62, арк. 15 об].

У цьому підрозділі розглядається державний сектор.

За переписом 1923 року націоналізовані домобудівництва за категоріями власників розподілялися в процентному відношенні так:

- 1) зайняті держустановами – 35,5 %;
- 2) експлуатовані безпосередньо комгоспами – 28,7 %;
- 3) будинки-комуни – 0,4 %;
- 4) передані житлотовариствам – 5,8 %;
- 5) здані в оренду приватним особам – 29,6 % [62, арк. 13 об].

Із часом відбувалися зміни: кількість будинків, зайнятих держустановами, могла змінюватися; зростала кількість будівель, наданих в оренду житлокооперації та приватним особам, у зв'язку з цим, відповідно, зменшувалася кількість житла, експлуатована безпосередньо комгоспами. У губернських містах з усієї корисної житлової площі було націоналізовано близько 75 % і денаціоналізовано близько 25 % [62, арк. 13 об]. Крім того, існувала значна кількість зруйнованих і недобудованих споруд. Їх загальна кількість у містах і населених пунктах міського типу в Україні сягала 94590 одиниць або 7,7 % від загальної кількості споруд [62, арк. 13 об]. У Харківській губернії в 5 окружних містах фактично до 1923 року було націоналізовано 58 % будинків, а 42 % залишалися безгоспними [62, арк. 13 об]. Неохідно було дати точне розмежування муніципалізованим і націоналізованим будівлям, адже націоналізація на підставі випадкових ознак користування будівлею в той чи інший момент з боку держоргану не була підставою для закріплення за ним будови. Державні органи могли змінювати будинки, вибираючи з наявного фонду, та переїжджати в інші приміщення. У зв'язку з цим НКВС було презентовано проект, що виходив із положень, зазначених у циркулярі ГУКГ за № 225. За цим проектом націоналізованими будівлями визнавалися: а) будови, про націоналізацію яких були постанови органів центральної влади; б) будівлі, що знаходилися на

території націоналізованих фабрик і заводів, а також за межами цієї території, якщо вони використовувалися у виробничих операціях тими ж фабриками і заводами; в) спеціально обладнані будівлі, що мали загальнодержавне призначення. Такими були військові казарми, будівлі вищих навчальних закладів, державні театри, музеї та картинні галереї, будівлі державного банку тощо [300, с. 73].

Будівлі, що належали державі, але не мали зазначених вище ознак, визнавалися муніципалізованими [79, с.50].

Таким чином, до муніципалізованих будівель належали всі будинки, розташовані на міській території, за винятком націоналізованих і залишених у приватному володінні. Усі націоналізовані будівлі перебували під управлінням відповідних Наркоматів, а муніципалізовані – виконкомів [231, с. 49]. Після затвердження списків націоналізованих і муніципалізованих будівель переведення їх з однієї категорії до іншої могло здійснюватися лише за постановою РНК. Поділ будівель на націоналізовані та муніципалізовані здійснювалося спеціальними Губернськими Комісіями й затверджувалося РНК Союзних Республік [231, с. 49]. Щодо націоналізованих будівель, то виконкомам належало право лише всебічного контролю за їхнім виглядом і підтримання їх у належному стані [231, с. 50].

Після переходу до НЕПу головним завданням комунальних органів стало проведення обліку муніципалізованих будинків, установлення осіб, які там проживали, з метою перевірки правомірності займання ними житла, можливості подальшого ущільнення й упорядкування збору квартирної плати та комунальних послуг [194, 229] з метою отримання коштів на поточне утримання і ремонт будівель.

В циркулярі НКВС 1922 року вже були остаточно визначені категорії муніципалізованих будівель, якими вважалися: 1) будівлі, визнані муніципальними за постановами місцевих виконкомів, що видані в період до 22 травня 1922 року для реалізації декрету про скасування нерухомості в містах. На цей період списки таких будівель було затверджено НКВС; 2)

будівлі, які були муніципалізовані розпорядженнями місцевих органів влади до 22 травня 1922 року, хоча їх списки не були подані на затвердження НКВС; 3) будови, фактично вилучені у власників до 22 травня 1922 року; 4) будівлі, зайняті повністю або частково до 22 травня 1922 р. для потреб державних установ і підприємств, що перебували в управлінні місцевих виконавчих комітетів; 5) будівлі, щодо яких було встановлено безгосподарне утримання та використання [212, с. 20]. Термін укладання списків муніципалізованих будівель змінювався. Виконкоми не встигали подавати списки, оскільки їм наказувалося встановлювати не тільки кількість муніципалізованих будівель, але і їхній стан, необхідність ремонту тощо [211, с. 20]. Тому термін укладання списків муніципалізованих будівель постійно подовжували [252]. У цілому наведення елементарного обліку муніципалізованих будівель у містах завершилося до середини 1926 року. Саме в цей час створювалися спеціальні органи, до яких передавалися зібрані відомості, а в подальшому відслідковувалися і фіксувалися зміни муніципальних будівель. Такі заклади в містах працювали під назвою Бюро технічної інвентаризації (БТІ). За законом, у подальшому будівлі мали включатися до складу муніципалізованого фонду за таких підстав: 1) будівлі, які перейшли у власність держави і знаходилися під управлінням місцевих рад; 2) приватні будинки, при встановленні факту їх безгосподарного використання або використання житлових приміщень не за прямим призначенням. Включення будівлі у список ГУКГ було необхідною і достатньою юридичною підставою для визнання його муніципалізованим [212, с. 20]. Саме в процесі інвентаризації муніципалізованих будівель багато громадян усвідомило, що вони позбулися приватних прав на майно, яке раніше належало їм.

До Головного Управління Комунального Господарства надходили численні скарги на виселення й усунення колишніх власників від володіння будівлями. У цих скаргах ішлося про грубе ставлення чиновників місцевих органів влади до позивачів, відмова від видачі довідок і пояснень. Мали місце навіть випадки погроз арештом за подачу скарг [223, с. 48–49]. Громадяни

надавали документи, що підтверджували їх власність на ці будівлі, тому в інструкції НКВС, розісланих у підвідомчі установи та комунальні відділи, зазначалося, що видані скасованими нотаріальними архівами довідки визнавалися недійсними. Тож факт володіння визнавався дійсним тільки за особами, які мали право на будівлю до 8 серпня 1921 року і продовжували нею володіти на час видачі Комунвідділом відповідного посвідчення [234, с. 50–51]. Після цього зникали численні суперечки й непорозуміння у справі реєстрації будівель. Колишні власники зрівнювалися у всіх відношеннях з іншими наймачами і були зобов'язані на однакових з ними підставах вносити плату за займані ними приміщення. Протягом 1920-х рр. змінювалися організаційно-правові форми управління муніципальними будинками, особливо тих, що використовувалися для виборів. Завідувач отримував гроші на утримання будівлі за кошторисом житлового відділу [295, арк. 9]. Управління будинками могли також здійснювати будинкові комітети, які розглядалися як органи самоврядування мешканців [295, арк. 2–4].

Таким чином, можна говорити про три способи управління муніципальним багатоквартирним будинком, що допускалися законодавством: безпосереднє управління комунальним відділом; здача в оренду; організація мешканцями будинкового комітету [391]. Пріоритетна підтримка надавалася останній формі – колективній. Її розглянемо в наступному підрозділі.

Зауважимо, що будинки, передані під управління комунального господарства, спочатку ставили за мету обслуговування робітників і службовців за помірну плату.

«Турбота про надання трудящим житла, хоча б тимчасового, є таким же суспільним обов'язком місцевих органів, як і постачання населенню води для вжитку» [62, арк.12 об].

На той час при Комгоспах існувала система розподілу кімнат і приміщень за ордерами житлових органів: у міру надходження індивідуальних заявок видавалися ордери на заселення приміщень, причому в

першу чергу задовольнялися робітники і службовці [62, арк. 12 об]. Комунальні будинки не були прибутковими, їхнім завданням було вирішити житлове питання для робочих соціальним шляхом [91, с. 61]. Значна частина будинків, що перебувала у власній експлуатації комунальних органів, обтяжувала місцевий бюджет: «Кошти, що надходять до місцевого бюджету від будівель, здебільшого витрачаються на інші потреби в той самий час, як домобудівництва залишаються без необхідного ремонту і все більше руйнуються» [62, арк. 15 об]. Крім того, чинні норми квартирної плати були настільки низькими, що домове господарство не могло балансувати за принципом самоокупності [390, с. 44].

Отже, найбільш доцільним вирішили вважати метод утримування за комунальними господарствами найбільш рентабельних, найкращих будинків. Але й цей метод не дав позитивного результату, адже безпосередня експлуатація кращих у технічному відношенні будинків вимагала утримання збиткового для бюджету апарату житлового господарства при мізерних ставках квартирної плати. Тому під управлінням керівних органів було залишено лише загальне керівництво функціями розподілу та регулювання житлового фонду, а також невеликий резервний фонд для надзвичайних випадків. Іншу жтлову нерухомість вирішили експлуатувати шляхом проведення широкої орендної політики [62, арк. 15–16 об].

Оскільки Харків був столицею УСРР, то кількість установ була дуже великою і житлова криза, що охопила місто, змушувала ущільнюватися всіх без винятку або сплачувати за надлишки площі [388, с.68].

На підставі декрету ВУЦВК від 19 квітня 1922 року «Про порядок постачання державних, професійних і партійних організацій та установ», за державними органами й організаціями, що утримувалися за рахунок державного бюджету, закріплювалися домоволодіння на правах безоплатного володіння й користування. Це правило не поширювалося на державні установи, які було переведено на комерційну самоокупність [62, арк.18].

Незабаром з'ясувалося, що багато установ утримували зайву площу, яку експлуатували у власних інтересах, у той час як Відкомгоспи, із вилученням із-під їхнього управління важливого й дохідного майна, позбулися значної частки своїх доходів.

НКВС, захищаючи інтереси будинкового бюджету, у розумінні припинення безкоштовного користування, а тим більше збагачення за рахунок муніципального фонду, вніс проект до Комісії Законодавчих Пропозицій при Раднаркомі, який передбачав розподіл націоналізованого житлофонду на загальнореспубліканське та муніципальне домобудівництво. До першої категорії належали домобудівництва, що утримувалися за державний рахунок. Їхній список укладався НКВС і затверджувався РНК. До другої категорії належали всі інші, якими розпоряджалися місцеві виконкоми за принципом господарського розрахунку [62, арк. 18]. Встановлювалася висока платня за надлишки проти встановленої норми, тож у результаті звільнялася площа, що використовувалася на розсуд виконкомів [390].

Нарком внутрішніх справ також запропонував відділам місцевого (комунального) господарства залучати установи до укладання окремих договорів, з умовою оплати приміщень за ставками декрету від 13 березня 1924 року і витрат на утримання і ремонт будівель за рахунок орендної плати [80, с. 44].

У разі відсутності в установ кредитів, суми за оренду зайнятих ними приміщень повинні були вноситися у видаткові кошториси цих установ у найближчі квартали поточного бюджетного року. Крім того, було запропоновано провести ущільнення установ, вимагаючи підвищені ставки за надлишки площі. Якщо комунвідділи відчували протидію установ при проведенні зазначених заходів, вони повинні були повідомити про це у ГУКГ для подолання супротиву через центральні органи [80, с. 44]. Орендна плата за приміщення в муніципалізованих будинках, займаних установами під канцелярії й інші потреби не торговельно-промислового характеру, встановлювалася виконками у межах таких норм: а) з установ, що

перебували на місцевому та державному бюджеті, від 80 до 1 руб. 20 коп на місяць за кв. саж.; б) з установ, що перебували на госпрозрахунку, – 2 руб.; в) з приватних установ і товариств, які не переслідували комунальних цілей, – до 3 крб.; г) з усіх інших плата встановлювалися за угодою, але була не нижче 3 руб. [280, с. 49]. Партиї та професійні організації прирівнювалися до установ, що перебували на балансі державного бюджету, кооперативи прирівнювалися до установ, що перебували на госпрозрахунку. Установлені плати стягувалися лише за площі, займані в межах норми, встановленої інструкцією від 4 червня 1921 р., виданої на підставі постанови РНК від 24 травня 1921 р. (7 кв. аршина або 3,5 кв. метра на кожного фактично працюючого в установі співробітника). Для лікувальних, навчальних, культурно-просвітницьких установ і вчених норми встановлювалися за угодою з відповідними Наркоматами. Надлишки площі, займаної установами, оплачувалися по 3 руб. за кв. сажень в місяць. Установи й організації, що утримувалися за рахунок державного бюджету, а також професійні та партійні, мали право на знижку 50 відсотків із зазначених ставок [280, с. 49]. Аналогічне Положення «Про порядок та умови здачі в оренду торгово-промислових приміщень по м. Харкову» затвердив і Харківський губвиконком 15 квітня 1924 р. [5, арк. 11]. У місті також було утворено Орендне управління Харківського міського відділу комунального господарства 1 жовтня 1925 року шляхом об'єднання підвідділів оренди торговельних приміщень і домобудівництва Харківського міського відділу комунального господарства для підтримання та відбудови житлового і торговельно-промислового фонду та нагляду за його раціональним використанням [116, с. 249].

За установами будинки закріплювалися на розсуд місцевих виконкомів, при цьому повинні були дотримуватися певні вимоги житлової політики: збереження будівель, прибутковість і правильне житлове забезпечення населення. Збереження будівель досягалося тим, що закріплення будинків здійснювалося на засадах оренди, і на установу за договором покладался обов'язок утримувати будівлю в справності: проводити капітальний ремонт

і нести всі витрати, пов'язані з експлуатацією приміщення [391]. Крім цього, установи були зобов'язані гасити амортизацію в розмірі до 1,5 % за рік від вартості кам'яних будівель і до 2 % з вартості дерев'яних. Вони знижувалися або повністю знімалися з установ у випадку значних витрат на капітальний ремонт будівель [206, с.75]. Якщо установі передавалися у складі домоволодіння торгово-складські чи інші приміщення, які установа могла експлуатувати з метою отримання доходу, орендну плату належало встановлювати не тільки в розмірі амортизаційних відрахувань, а й виходячи із сум річного доходу з цих приміщень [206, с. 75]. Щодо правильного житлового облаштування населення, то за установами закріплювалися ті будинки, які не менше ніж на 60 % використовувалися для безпосередніх потреб установи або під житло працівників тих же установ, причому в останньому випадку потрібна була згода працівників, які заселяли будинок. Якщо будинок використовувався для потреб установи менше ніж на 60 %, то право на його найм належало житлово-орендному кооперативу, утвореному з мешканців будинку, і лише у випадку відмови мешканців будинок міг бути зданий в оренду установі [206, с. 75]. Ураховуючи те, що ціла низка домоволодінь перебувала у такому несприятливому технічному стані, який не дозволяв розраховувати на їх швидке відновлення, радянське законодавство встановлювало високий граничний термін оренди домоволодінь – 12 років. На практиці цей термін коливався в середньому від 5 до 12 років [177, с. 63]. Він визначався станом будівлі та її призначенням. Незадовільний фінансово-господарський стан комунального фонду в Україні, зокрема в Харкові, призводив до здачі його в оренду не тільки установам і житловій кооперації, але й приватним особам [391]. Експлуатований ними фонд поступово поліпшувався, але здача в оренду муніципального фонду нетрудовому елементові не заохочувалася владою, тому з кінця 1926 року був узятий курс на поступове витіснення приватника і передачі житла житловій кооперації [177, с. 64].

Договори оренди уклалися комунальними відділами з адміністрацією установ, правлінням кооперативу, з конкретними особами, уповноваженими від колективу мешканців у письмовій формі. У них фіксувався стан будівлі на час укладання договору, характер і термін виконання необхідних ремонтів. Усі суперечки, що виникали у випадку невиконання договору, вирішувалися в судовому порядку. ГУКГ вимагало від підвідомчих організацій суворо контролювати дотримання орендарями обов'язків із проведення ремонту, стежити за термінами і якістю їх виконання [206, с. 75]. Найбільш зруйновані будинки, що вимагали значного відновлення, закріплювалися за профспілками безоплатно, але із зобов'язанням виконання всіх витрат із утримання будинку [199].

На підставі Постанови ВЦВК від 5 квітня 1922 р. «Про Палаці праці, Будинки-Комуни й Будинки Робітників» [199] харківські профспілки восени 1922 року почали закріплювати за собою домоволодіння. При спілках утворювалися будинкоуправління, що починали виконувати всі господарські й адміністративні функції у своїх будинках [387].

Оскільки профспілки утримували будинки, то їм було надано право виселяти людей, не пов'язаних з їхніми підприємствами [230]. Разом із цим ставилося в обов'язок надавати місцевим виконкомам приміщення під будинки-комуни при заявках профспілок і надавати їм перевагу перед усіма іншими установами [199].

Таким чином, 1922–1925 рр. у Харкові було створено в колишніх прибуткових будинках 242 побутові комуни, а до січня 1925 року їх було вже 308 [377, с. 22].

Профспілки мали у своєму розпорядженні будинки з різним ступенем прибутковості: якщо приміщення в центрі міста з магазинами на першому поверсі і складськими приміщеннями приносили дохід, то деякі будинки, розташовані у віддаленому від центру районі, були збитковими. Можливість розподіляти кошти в межах свого союзу було перевагою у збереженні будинків різної прибутковості у належному стані. Нерідко декілька близько

розташованих будинків об'єднували свої будівлі у єдиний будинок-комуну: 23 листопада 1924 р. у приміщенні школи імені Раковського відбулися загальні збори мешканців будинків Союзу Друкарів. Були присутні близько 150 осіб. Загальні збори постановили реорганізувати свої будинки в будинок-комуну. «Загальні збори дали наказ новоствореному правлінню більше уваги приділяти культурно-освітній роботі» [272, с. 43]. Гуртожитки підприємств теж могли реорганізовуватися в будинки-комуну. У Харкові при гуртожитках робітників союзу «Металіст» було організовано будинок-комуну. Тут, окрім роботи серед жінок, організовано профкуточок, який провів низку екскурсій у музеї і деякі підприємства. Влаштована бібліотека-пересувка із 40 примірниками книг. Інтерес робітників, особливо їхніх дружин, до червоного профкуточка був величезний. Усе обладнання в ньому віднайдено та відремонтовано самими робітниками, його відвідуваність досягала щодня 50 осіб [97, с. 56–57]. І якщо житлові кооперативи у своїй роботі з відновлення будинку брали кошти зі своїх мешканців, то у спілкових будинках ситуація була кращою: підприємства, зацікавлені в поліпшенні житлових умов своїх робітників, відпускали на ремонти великі кошти. Таким чином було відновлено багато будинків, зокрема в центрі Харкова. «Так, спілка Нархарч, підштовхувана величезними житловими злиднями своїх членів, узяла колишній готель «Харків» на Кооперативній вулиці, на який навіть ніхто й дивитися не хотів, що була руїною й осередком інфекції та хвороб, і за величезних витрат коштів перетворив цю «клоаку» на чудовий будинок-комуну, в якому знайшли притулок сотні членів спілки, які до того заповнювали наші вокзали та нічліжні будинки» [123, с. 40].

Якщо взяти дані про склад населення будинків-комун, то, порівнюючи їх з даними жилкооперативів, можна констатувати, що будинки-комуну у переважній більшості складалися із пролетаріату – населення з низькою оплатою праці та багатосімейних [123, с. 39–40].

Будинки спілок були перенаселені, тож постало питання про чергове отримання будинків. Комгосп додатково передав 70 домоволодінь,

а Народний Комісаріат Праці навіть розробив інструкцію для заводоуправлінь і фабрично-заводських комітетів про те, як потрібно пристосовувати і перебудовувати робочі будинки в нових умовах [315, с. 14].

На початку 1924 року відбувалася реорганізація союзного домоуправління. Усі будинки профспілок переводили на самостійне адміністративне й господарське управління на засадах кооперування та збереження за будинками пільг [352, с.30].

Роботу союзних управлінь було оцінено V з'їздом профспілки Харківщини, і Президія постановила планомірно провести кооперування всіх будинків профспілок із присвоєнням їм назв «Будинків-Комун». Ліквідовувалися будинкоуправління у спілках Робітпрос, Харчовик, Деревообладнального, Текстильників, Друкарів і намічався перехід управлінь будинками цих союзів безпосередньо мешканцями в період з лютого по травень 1924 року [352, с. 30].

На з'їзді було зазначено, що профспілкові будинкоуправління виконали своє завдання: заселили будинки членами спілок. Тепер мешканці будинків-комун повинні самі враховувати бюджет свого будинку, а в разі браку коштів – самообкладатися податками [352, с.30].

Було зазначено, що витрати домоуправлінь таких будинків досягали до 40 % лише на утримання службовців, а в деяких будинкоуправліннях був навіть власний виїзд. Тепер штат службовців мав складатися з двірника й уповноваженого або управдома, який працював переважно за сумісництвом і його дохід становив 30–40% від того, що раніше отримував комендант будинку [352, с. 31].

Перехід будинків-комун на самостійне управління на засадах кооперування був зроблений для того, щоб підвищити в житлокооперативах відсоток робітників. На 1 жовтня 1925 року було 1757 житлокопів і будинків-комун у Харкові, у той час як на 1 жовтня 1924 року їх було всього 936. У житлокооперативах і будинках-комунах мешкало понад 130 000 осіб, що складало 36 % від усього населення Харкова, яке займало 41 % усієї корисної

площі міських будинків. У цих будинках мешкало 91 % трудящого населення і всього лише 9 % – «інших» [124, с.3].

1925 року було піднято питання про юридичний статус будинків-комун: чи слід «будинки-комуни» за характером користування муніципалізованого майна виділити в особливу категорію обліку і в цьому випадку вказати на характерні особливості, або ж за характером обліку віднести їх до загальної категорії «оренда установами» і вважати категорію будинку-комуни тільки за назвою, а не поняттям [387]. Елітне житло в центрі великих міст, із магазинами та іншими приміщеннями для ведення торгівлі, цікавило на той час багатьох. Юристи дали чітку відповідь: «У силу чинної постанови про порядок здачі в оренду будинків, орендні договори під будинки-комуни укладаються з Правлінням відповідного підприємства або установи, проте їх експлуатація має особливий специфічний характер, що відрізняє їх від інших будинків, орендованих установами та підприємствами, і становить таке визначення: під будинком-комуною розуміється будинок, наданий будь-кому тісно пов'язаному з певним заводом, фабрикою чи іншим підприємством для використання в цілях задоволення житлових потреб робітників цього підприємства». Згідно з «Інструкцією про заходи поліпшення житлових умов робітників», виданою НКВС 4 червня 1921 р., розвиток відповідного декрету РНК від 23 травня 1921 р., «заводоуправління має право використовувати переданий йому будинок-комуну виключно під житло робітників, але в жодному разі не для розміщення будь-яких установ». Це конкретне, цільове призначення будинків-комун було найбільш характерною ознакою, що відрізняло його від інших будинків, орендованих установами й підприємствами [239, с. 154–155].

Поряд із домогосподарствами, які вдалося охопити описаними вище формами експлуатації, муніципальний фонд включав, хоча і в меншій мірі, безгосподарські будинки. Це ті будівлі, які не вдалося денационалізувати, здати в оренду або кооперувати. Поступово йшов процес переведення їх у різні форми експлуатації. Наприклад, об'єднували такі будинки і передавали

профспілкам або продавали на пільгових умовах. Ще була форма – передавання зруйнованих і недобудованих будівель на правах забудови. Оскільки цей будинок практично нічого не коштував, але знаходився на землі, то під час його здачі на правах забудови орендна плата встановлювалася відповідно до суми основної і додаткової земельної ренти і відрахувань на погашення амортизації: кам'яні – 1 %, дерев'яні – 2 %, причому вартість будівель визначалася до часу їх здачі [233, с.75]. Якщо будівля на правах забудови здавалася приватній особі, в окремих випадках, залежно від характеру передбачуваних будівель (високий відсоток торгових приміщень тощо), а також залежно від майнового стану забудовника, допускалося стягнення у складі орендної плати відсотка на затрачений у будівництві капітал, із розрахунку не вище 8 % річних від вартості будівлі до часу передачі. З іншого боку, орендна плата могла встановлюватися і в заниженому розмірі за рахунок амортизаційних платежів і додаткової земельної ренти у тих випадках, коли необхідно було заохотити забудовника.

По закінченню терміну договору забудови, у виплачувану забудовникові компенсацію не входила вартість переданих йому будівель [233, с. 75]. Значна кількість житлових приміщень в Україні була зведена не з довговічного матеріалу. Природно, що термін використання їх був нижче звичайного. Від загальної кількості житлових будівель у всіх містах і населених пунктах міського типу кам'яних було лише 19 % та інших (змішаних, дерев'яних тощо) – 81 % [62, арк. 14]. Були споруди, які не можна було відновити. Тоді їх продавали на знесення з метою використання будівельного матеріалу. Рішення про знесення виносилося місцевими (окружними) виконкомами за висновком комісії з представників виконкому, комунвідділу, фінвідділу, окружного інженера та Спілки будівельних робітників. Рішення виконувалося після його затвердження облвиконкомом, при відсутності заперечень з боку ГУКГ, якому повідомлялося про це.

У разі продажу будівель було необхідно дотримуватися порядку, встановленого декретом ВЦВК і РНК від 21 березня 1924 року й Інструкцією НКВС і НКЮ від 9 вересня 1924 р. № 406 [249, с. 77–78.]

Муніципалізований фонд був більший ніж приватний лише тому, що при незначній відсотковій перевазі він мав значно більші площі з комфортними зручностями: каналізація, освітлення, водопостачання [82, с. 61]. Крім того, він знаходився переважно в центральній частині міста, тому його негайно відновлювали.

Крім цього, Міськвідкомгосп у 1925 році оголосив конкурс на проекти багатоквартирних будинків-комун, планувалося відремонтувати і відновити 67 будинків. Також тривала надбудова верхніх поверхів приміщень [191, с. 52]. Обсяг українського будівництва визначався на поточний сезон 1926 року в межах 12 млн. рублів [331, с.75].

В Україні існувало декілька державних будівельних контор (про приватні у зв'язку з їхньою малою чисельністю не йдеться), з яких за обсягом будівельних робіт перше місце надавалося Укрдержбуду. Крім того, у Харкові й деяких інших великих містах України були створені комунальні будівельні контори. Серед них чільне місце належало харківському Комунбуду. Його завдання – обслуговування будинків місцевих виконкомів, а оскільки вони знаходилися на місцевому бюджеті, то й обіговими коштами їм служили асигнування з бюджету.

Влада розуміла, що без спорудження нових будівель проблему житлової кризи вирішити неможливо. Якщо в період військового комунізму, коли промислове життя країни завмерло, а населення відтікало в села, відсутність нового будівництва і скорочення житлового фонду не загострювало житлової кризи, то після переходу на нову економічну політику ситуація дуже змінилася.

Із нарощенням промисловості й торгівлі населення міст почало швидко зростати і житлова криза посилювалася, навіть набула катастрофічних розмірів [388]. В окремих кварталах і квартирах міста розмір санітарної норми

виявлявся значно нижчим, і не тільки гігієнічної норми в 18 кв. арш. (12,8 м²), але й середньої в 11,6 кв. арш. (8,2 м²), і доходив до 5–6 кв. арш. (3,5–4,3 м²) на людину [62, арк. 21].

Спочатку будівництво було пов'язане лише з відновленням зруйнованих і закінченням розпочатих приміщень, а пізніше почало розвиватися зведення нових будівель [385].

Головна відповідальність за відновлення й добудову приміщень була покладена на органи комунального господарства і житлової кооперації (головним чином, житлобудкоопах) [391].

Розподіл відновленої житлової площі за категоріями забудовників у 1923–1926 рр. становило:

1. Комгоспи і виконкоми – 98,9 тис. м².
2. Державні і громадські органи – 22,6 тис. м².
3. Державні підприємства – 14,5 тис. м².
4. Кооперативні організації – 54,4 тис. м².
5. Приватні особи – 12,4 тис. м².
6. Інші – 6,4 тис. м².

Усього 200,2 тис. м² [177, с. 96].

Зазначимо, що в 1923–24 рр. житла зводили мало і переважно це були невеликі будинки. І лише в Харкові воно здійснювалося у значних обсягах. Було зведено 3 робітничих селища в кількості 36 нових будинків на 140 квартир і відновлено 5 будинків із загальною кількістю 92 квартири засобами Комгоспу на суму 1 300 000 руб. [62, арк. 25]. Для порівняння, у Києві в 1922–23 рр. було відновлено житлової площі за рахунок Комгоспу на суму – 232.000 руб. [62, арк. 25].

Ресурси нового житлового будівництва в українському масштабі на кожен рік, що фінансувалися за рахунок бюджету, передбачалися такі:

- промислове – 14 000 000 руб.;
- комунальне – 5 000 000 руб.;
- приватне – 2 000 000 руб.;

- кооперативне – 3 000 000 руб.

Усього – 24 500 000 руб. [62, арк. 25 об].

Гостра потреба в житлі та брак коштів у країні змусили в галузі житлового будівництва значну увагу приділяти питанню заощаджень [390, с. 44]. Встановлення радянською владою норм житлової площі вимагало від проектувальників її максимальної економії: «План має бути життєвим, тобто повинен суворо відповідати нормальному укладу життя робітника. План квартири не має заохочувати робочого до невластивої йому розкоші, що може збільшити витрати з домашнього господарювання» [290, с. 27]. Першою спробою пом'якшення дефіциту житла в Харкові було будівництво на околицях міста робітничих містечок із квартальною малоповерховою забудовою, навіяною ідеєю міст-садів Говарда [385, с. 69–74].

Створення упорядкованих житлових кварталів на пролетарських околицях промислових міст було пов'язане з політичною метою знищення характерних для минулого контрастів між зубожілими околицями та центральними районами міста. Плюс економічна рентабельність малоповерхового будівництва – багатоповерхові будинки тоді були ще тоді надто дорогими. Але й це було справжньою революцією. У 1923–1924 роках у районі Московського проспекту з'явилося котеджне містечко для робітників паровозобудівного заводу. За проектом В. К. Троценка побудували 35 двоповерхових будинків на чотири квартири з окремими входами. У стилі будівлі відбивалися традиції українського народного зодчества: дерев'яні огорожі на ганку та невеликі балкони, прикрашені різьбленням. Містечко було обладнане водогоном, каналізацією та електричним освітленням, тільки опалення було пічне. У 1923–1924 роках у Харкові побудовані три такі робітничі містечка: в районі Баварії, на Лисій горі, на південному сході від паровозного заводу (селище імені Артема) [152, с. 291]. Оточені багатою зеленню, ці будинки мали своєрідний і привабливий вигляд [47, с. 17].

Однак зазначалося, що місцевий бюджет не в змозі буде щорічно витрачати великі суми на таке будівництво: «Тільки за безпосередньої участі

зацікавлених груп населення, при великій матеріальній підтримці держави і за умови, що ця підтримка не буде безповоротною, можливий інтенсивний розвиток будівництва робітничих містечок» [343, с. 18–20].

Крім будівництва робітничих селищ за типом міста-саду, упорядковували та забудовували центральні райони Харкова. У 1924–1925 роках пройшов Всесоюзний конкурс на будівництво будинку-комуни в Харкові, програма якого передбачала створення нового типу житла з розвиненим комунальним господарством. Було подано понад 30 проектів. Першу премію отримав проект В. К. Троценка, що був реалізований на Толкачівській вулиці, пізніше – Студентська, 4. Це п'ятиповерхова будівля, у центрі якої – суспільно-комунальні приміщення в бічних корпусах, наявна коридорна система, житлові приміщення без кухонь, що розраховані на 60 сімей і 30 самотніх осіб. Система комунально-побутових приміщень включала їдальню, зал, бібліотеку, пральню, холи для відпочинку, душові.

Запит на проектування будинку-комуни був затребуваний: «Першочерговим завданням сьогоднішні є розробка планів і типів ідеального житла, що відповідає всім санітарним, технічним та естетичним вимогам сучасної науки і мистецтва, а також основним цілям, що висуваються до будинків-комун» [312, с. 106].

Це був грандіозний задум, який містив не тільки архітектурну складову, але й дизайнерські проекти із вбудованими меблями і механізацією побуту: вмонтовані пральні, сушарки з паровою шафою, ремонтні майстерні, а також магазини-розподільники [387].

У зв'язку з комунізацією побуту в будинках-комунах прибирання приміщень мало здійснюватися механізовано: у підвальному приміщенні або на першому поверсі за проектом передбачався вакуумний апарат, а по всьому будинку від нього відходили трубопроводи. Щоб прибрати приміщення, клапан відкривався, у нього вставлявся шланг і пиросос очищував усе приміщення [184, с. 39].

Також механізованою мало бути прання та сушіння білизни. Механічні пральні були поодинокі, їх купували за кордоном, тому з часом надійшла пропозиція виготовляти їх у Харкові [136, с. 34–36].

Складні за функціональною структурою, будинки-комуни могли забезпечити передбачений проектом побутовий комфорт їхнім мешканцям лише за умови нормального функціонування всіх наявних суспільно-комунальних установ і при заселенні мешканців за сімейним станом, що відповідало проекту [310]. Порушення цих умов не давало можливості об'єктивно оцінити переваги і недоліки експериментальних будинків-комун [387]. Проекти будинків-комун були реалізовані в урізаному варіанті: не було теплих переходів, дорогої техніки і меблів. У результаті виходили будинки, в яких коридорна система, спільні умивальники, усупільнений сектор, який часто заселявся, викликали різку критику і несприйняття проекту. Уважалося, що це будуть будинки майбутнього, а виявилось – минулого. У процесі соціально-економічних перетворень в країні відбувалася швидка зміна економічних, соціальних і політичних умов. І будинки-комуни більше не відповідали сучасній ідеї експлуатації житла, народженої в епоху військового комунізму. Їх практична неприйнятність у ті роки пояснювалася передчасністю їхнього впровадження: передбачалося, що суспільство ще не готове до тих форм життя, що культивувалися в будинках-комунах.

Перехід до НЕПу і до господарської самоокупності міських житлових будинків (уведення диференційованої квартплати) викликав істотні зміни в самій економічній основі функціонування робітничих будинків-комун. Заснована на безкоштовній експлуатації будинку та повному самообслуговуванні, побутова комуна поступалася місцем новій формі побутового колективу – житловій кооперації з пайовою участю членів у фінансуванні будівництва й експлуатації будинку та з формою особистої власності на житлову площу.

3.2. Кооперативний сектор

Потреба в розвитку орендних відносин спонукало державу до створення в системі радянського господарства нової організації, мета якої – залучення широких мас до управління будинками. Нову форму оренди муніципального житла у великих містах називали житловою кооперацією. Ось яке їй визначення давала влада: «Це особлива форма і спосіб організації суспільного або колективного господарства. Завдання цього господарства – забезпечити своїх членів необхідним житлом та надати можливість користуватися ним не поодиноці, а разом, та так, щоб при цьому були найбільш вигідно й доцільно використані їхні трудові доходи, і витрати здійснювалися б, задовольняючи всі види і переваги ведення громадського господарства» [168, с. 5]. Тобто метою влади було «створення громадського господаря в спільному домі», прищеплення громадянам колективної відповідальності за розпорядження і піклування про будинок, у якому вони живуть, і зацікавити їх до використання ресурсів, зокрема коштів, на ремонт і підтримання житла в належному стані [384, с. 97].

В Україні житловий закон від 1 листопада 1921 р. уже піднімав питання про кооперацію житла [83]. Це був перший житловий закон в радянській Україні, і, водночас – житлово-кооперативний. Кооперативи в ньому називалися житловими товариствами. Був виданий статут житлового кооперативу, де була намічена мета: «довгострокова оренда чи придбання будинків та інших споруд, призначених для задоволення необхідності у житлі й господарських потреб членів товариства» [168, с. 13].

Цей статут передбачав перш за все відновлення і підтримку вже наявних будинків. Будинки нерідко переходили в руки буржуазних елементів: їхніх колишніх господарів, непманів, які в щойно організованих житлових товариствах обіймали ключові посади в правлінні [402, с. 15]. З 1922 року почали піднімати питання про класову житлову політику та пролетаризацію житлових товариств [391].

«Напрошується питання: чи не настав час, у зв'язку із ситуацією, змінити склад правління житлових товариств. Досвід показав, що в будь-якому

будинку можна організувати робочу фракцію мешканців. Усі непманівські витівки негайно виявляються в народному суді або у прокурора» [119, с. 119]. Так намітилося класове розшарування на житловому фронті. На зборах спостерігався розкол: з одного боку, мешканці, а, з другого – непмани, які займали по 12 кімнат на 3 душі [119, с. 119].

Преса того часу писала: «Момент для перебудови на житловому фронті (почавши з перевиборів правлінь житлових товариств) настав і продиктований він самим життям і класовими інтересами трудящих. Тим більше, зараз спостерігається стихійне зростання робочих фракцій, що створюються в деяких будинках» [71, с. 48].

Після опублікування декрету про житлову кооперацію, у вересні 1922 року мешканці будинків №№ 45 і 47 по вулиці Жовтневої революції почали клопотання про створення житлового кооперативу. До трудової групи приєдналася і група нетрудова, але з капіталом. Непмани внесли необхідні суми. Правами членства в ЖК користувалося все населення будинку. Було проведено загальні збори з метою вибору правління. На зборах перемогли непмани, інші віддали їм свої голоси і 2 непмани пройшли в правління. З такими результатами виборів не могли змиритися члени партії й частина трудящих, які, демонстративно залишивши збори, зібралися в іншому місці, утворили колектив, обрали правління і почали клопотання про отримання будинків в оренду, їхні дії увінчалися успіхом: були зібрані кошти і 16 лютого 1923 року укладено перший договір з міським Управлінням нерухомим майном (МУНМ) щодо оренди домоволодіння №47. Так виник житлокооператив. Пізніше було укладено договір на другий будинок – №45. У січні 1924 року збори мешканців будинків №45 і 47 постановили перейти на статут житлокооперативу й увійти у спілку житлокооперативів [89, с. 39]. Від складу цих правлінь залежало дуже багато у справі втілення в життя заходів чинної влади [119, с. 119].

У будинку житлового товариства по Старомосковській вул. №3 звільнилася кімната, і житлове товариство вирішило здати її сторонній особі

за 150 рублів, щоб сплатити борг за ремонт будинку. Член житлового товариства громадянка Райхман, давній член профспілки, яка жила з маленькою хворою дитиною в прохідній, непридатній для житла кімнаті, подала заяву до правління своєї спілки з проханням надати їй кімнату, що звільнилася. Загальні збори відмовили їй у наданні цієї кімнати, оскільки житлове товариство було створене із кустарів, службовців і всього 2-х робітників, які мешкали в цьому будинку. Для них було вигідно здати кімнату в найм і одержувати гроші. Отримавши відмову, громадянка Райхман звернулася до суду, щоб відстояти своє право, причому до розгляду справи суд наклав арешт на вільну кімнату. На судовому засіданні за інформацією свідків було встановлено, що громадянка Райхман дійсно проживає в кімнаті, абсолютно непридатній для життя. Суд постановив задовольнити її позов і надати вільну кімнату, урахувавши її соціальне становище і потребу в житлі [2, с. 50–51].

У зв'язку з Новою Житловою Політикою (НЖП), у грудні 1921 р. за робітниками закріплювалося все рухоме майно, яким вони володіли не менше 2-х років [215]. Але можна закріпити за собою і будинок, де вони проживали. Для цього необхідно заявити про свій намір отримати у володіння будинок і організуватися в житлове товариство [115, с. 19]. Дозволяючи законом 1921 року створювати кооперативи споживчої кооперації, більшовики започатковували правові й організаційні умови для самоорганізації населення, виходячи з політики колективного проживання.

До кінця 1922 року склалася певна практика укладання договорів, визначилися помилки та проблеми. Особливо обговорювалися випадки приховування надання в муніципальний житловий фонд 10 % житлової площі або заміна її грошовими платежами [119, 401].

«Неправильна політика, що проводилася житловими товариствами з приховуванням житлової площі, небажанням здати в комунальний житловий фонд встановлену норму житла і в той же час в явній спекуляції зі звільненими кімнатами, – усе це створювало незадоволеність житловими товариствами з

боку трудового населення і вимагало вживання певних заходів» [78, с. 113]. Для вилучення 10 % площі у житлових товариств були створені Надзвичайні Житлові Комісії (НЖК) [78, с. 113].

Також у 1923 році були організовані реєстраційні Комісії при Головному та Губернському кооперативному Комітетах [288], до компетенції яких належало: реєстрація статутів кооперативних об'єднань, попередній розгляд подань до Губкооперкомів у справі ліквідації кооперативних об'єднань, а також розгляд скарг. На підставі постанов Раднаркому від 23 червня 1923 р. «Про порядок заснування й реєстрації житлових кооперативів» [235] і ВУЦВК від 11 липня 1923 р. «Про права членства у всіх видах кооперації» [238] усі житлові кооперативні товариства, засновані до виходу цієї постанови, мали зареєструвати свої статuti в Губернських Кооперативних Комітетах [287].

26 березня 1924 року ВУЦВК видав «Положення про житлово-споживчу кооперацію», якою намагався ліквідувати створені неточності й встановлював чітку мету: «Залучення широких трудящих мас до справи раціонального управління будинками» [283].

Крім цього, було підкреслено: «Житлові кооперативи, як робітничо-кооперативні організації з отримання націоналізованих будинків для користування на правах оренди або відновлення, мають переважне право перед усіма конкурентами, за винятком державних органів і профспілок» [283].

Ось тут і виникала проблема взаємовідносин органів комунального господарства із житлокооперацією. Так, наприклад, стаття 5 закону встановлювала, що капітальний ремонт будинків, наданих в оренду житловим кооперативом, є обов'язком Комгоспів. Вони не мали права вимагати включення у договір з житлокооперативом пункту, який передбачав обов'язкове виконання капітального ремонту за рахунок житлового кооперативу, але житловий кооператив міг добровільно брати такий ремонт на себе, якщо це входило у його господарський розрахунок [62, арк. 16 об]. Публікувалися два варіанти типового договору житлокооперативу з

відкомгоспом. У першому варіанті ремонт наданих в оренду будинків лежав на Комгоспі, у другому варіанті – житлокооператив брав на себе обов'язок здійснювати капітальний ремонт будинків [247, с. 12]. Відбувалося це тому, що існували будівлі підвищеної прибутковості, з торговельними та іншими підприємствами на перших поверхах.

Крім того, житлові кооперативи мали право орендувати, а також набувати у власність, добудовувати й відбудовувати будинки й одержувати для забудови земельні ділянки, організовувати всілякі допоміжні заклади: гуртові їдальні, куховарні, бібліотеки-читальні, кімнати відпочинку, клуби, гімнастичні зали, тощо. Узагалі організовувати заклади, що сприяли упорядкуванню житла й розвивали засади колективного спільного життя працюючих [283].

Розмір орендної плати тепер залежав від загальної прибутковості житлового кооперативу й установлювався на підставі його річного кошторису доходів і видатків, які враховували експлуатацію торгових та інших підсобних приміщень, а також житлової площі, що надавалася до вільної здачі внайми [283].

Кожна сторона мала право порушити питання щодо невідповідності орендної плати з дійсно отриманим житлокооперативом річної прибутковості і за взаємною згодою змінити розмір вже встановленої орендної плати в бік її зменшення або зростання [247, с. 17]. Зрозуміло, що в бюджеті органів комунального господарства дохід від торгових приміщень становив помітну частку і відділи комунального господарства не могли позбутися цієї прибуткової статті і не хотіли йти назустріч бажанню кооперативів бути єдиним господарем усього орендованого житлового будинку. Тому і підвищувалася орендна ставка для житлових кооперативів. Також були особливі випадки, коли приміщення в орендованих будинках мали значну прибутковість. У цьому випадку допускалося залишення їх за відділами комунального господарства [247, с. 16].

1 жовтня 1925 р. у Харкові було створене орендне управління Харківського міського відділу комунального господарства, для нагляду за торговельно-промисловим фондом і його раціональним використанням [268].

Таким чином, взаємовідносини органів комунального господарства з житлокооперацією були одним із болючих питань житлової політики [62, арк. 16]. І постанова ВУЦВК від 26 березня 1924 р. «Про житлово-споживчу кооперацію» розглянула основні організаційні питання і визначила майнові права житлокооперативів у сфері орендних відносин із відділами місцевого господарства. Зауважимо, що в радянській Україні житлово-кооперативний кодекс з'явився раніше, ніж у радянській Росії [168, с. 15].

Український кооперативно-житловий закон, або «Положення про житлову кооперацію», створювався в умовах, коли житлова кооперація розглядалася ще як частина споживчої кооперації, що перебувала з нею в тісному зв'язку і була однією організацією, а їхню роботу поєднував і очолював єдиний центр споживчої кооперації – Вукоопспілка [283]. Житлово-кооперативний закон від 26 березня 1924 р. упорядковував тільки житлово-орендну кооперацію, будівельна тоді ще була мало розвиненою. Український кооперативний закон було доповнено постановою ЦВК і РНК СРСР від 19 серпня 1924 року «Про житлову кооперацію» [202]. Відтепер житлова кооперація відокремлювалася від споживчої і поділялася на три види: житлово-орендні кооперативні товариства (ЖОКТ); робітничі житлово-будівельні кооперативні товариства (РЖБКТ); загальногромадянські житлово-будівельні кооперативні товариства (ЗЖБКТ).

У Положенні ЦВК і РНК СРСР «Про житлову кооперацію» в 15 ст. було вказано на об'єднання ЖОКТ і ЗЖБКТ у міські Спілки Житлової Кооперації – МСЖК, які мусили організовувати спільну діяльність товариств і розвиток кооперативного домобудівництва і будинкового господарства [202]. Зазначалося, що для виникнення МСЖК необхідно було не менше 25 товариств. Міські (районні) Спілки Житлової Кооперації повинні зареєструвати свій статут у Центральному Союзі Житлової Кооперації, тоді

вони набували права юридичних осіб і могли здійснювати торгові операції із закупівлі будматеріалів, будинкового обладнання, отримувати кредити, зводити за свій рахунок будови і робити надбудови та капітальні ремонти [201, арк. 7 об].

До 15 березня 1925 року центром житлової кооперації в Україні, як і раніше, була Вукоопспілка, що здійснювала функції організаційно-правового характеру й не брала на себе завдань щодо господарського обслуговування житлокооперації. 15 березня 1925 року Вукоопспілка скликала другу Всеукраїнську нараду житлоспілок, яка прийняла постанову про створення самостійного Всеукраїнського Центру Житлокооперації. На цій же нараді було обрано тимчасове Правління Укржитлоспілки. Статут Укржитлоспілки 25 липня 1925 року було схвалено і внесено до реєстру кооперативних господарств [72, с. 201].

Загальносоюзним центром житлово-орендної та житлово-будівельної кооперації стала Центржитлоспілка. Центральна Спілка Житлової Кооперації – ЦСЖК утворювалася шляхом об'єднання міських (районних) Спілок Житлової Кооперації. ЦСЖК мала за мету сприяти розвитку житлово-кооперативного руху в межах СРСР і керувати ним. ЖБКТ з кількістю не менше 200 осіб могло безпосередньо вступати в члени ЦСЖК. Його статут затверджувався РНК СРСР і він мав право юридичної особи [201, арк. 7 об], а також скликати з'їзди і наради з питань житлової кооперації. ЦСЖК була не просто адміністративним центром, але в її завдання входило і господарське обслуговування кооперації. Вона мала власні лісорозробки, цегельні заводи й інші підприємства [202].

До 1924 року Спілки Житлових Кооперативів створювалися як губерньські центри, але потім було здійснено перетворення їх на міські союзи з районом діяльності, що не виходив за межі міста. У зв'язку з новим районуванням України і переходом на трьохступеневу систему управління (район, округ, центр), було розпочато перетворення міських спілок

житлокооперації в окружні, згідно з постановою Всеукраїнської наради житлоспілок у листопаді 1925 року [72, с. 201].

У Харкові в різні часи діяли міська й окружна спілки житлових кооперативів.

Міська спілка була організована на підставі постанов Комітету внутрішньої торгівлі СРСР і першого Всесоюзного з'їзду житлової кооперації, який відбувся у Москві в грудні 1923 р. У кінці 1927 р. її реорганізовано в Харківську окружну спілку житлових кооперативів, що була підпорядкована Українській спілці житлових кооперативів. Вона керувала організацією житлово-орендних і житлобудівних кооперативів, наглядала за діяльністю їх правлінь, будівництвом і використанням житлової площі.

Окружна спілка припинила свою роботу в жовтні 1930 р. у зв'язку з ліквідацією Харківського округу, однак знову була організована міська спілка, що існувала до утворення в 1932 р. Харківської області [375].

У зв'язку зі створенням Харківської області, на підставі постанови Всеукраїнської спілки житлових кооперативів від 23 лютого 1932 р., було організовано спілку житлово-орендних і житлово-будівних кооперативів (облжитлоспілка). При ній діяли підприємства з виробництва будівельних матеріалів, житлово-будівельна та монтажна контори, яким підпорядковувались районні житлові спілки. До її функцій уходила координація діяльності підвідомчих установ і організацій, спрямована на розгортання житлової кооперації [378].

Створювався потужний апарат, здатний не тільки адміністративно управляти муніципалізованим фондом, що здавався в оренду, але й надавати господарську допомогу з підтримки будинків від руйнування та зведення нових [391].

Зауважимо, що цей апарат створювався державою і призначався як для контролю над житловими об'єднаннями, так і для надання їм господарської допомоги.

Організаційна схема житлової кооперації будувалася так: 1) первинні організації житлової кооперації; 2) міські та районні спілки за угодою з ЦСЖК; 3) Центральна Спілка усієї житлової кооперації.

Крупна спілка житлових кооперативів, що об'єднувала й орендні, й житлово-будівельні, й будинки-комуни, діяла в Харкові до 1926 року й об'єднувала 2000 членів [168, с. 51]. Тут, як і в інших великих містах, зв'язок центру з первинними організаціями здійснювався так: створювалися житлові районні бюро з інструктором у центрі, навколо якого з'являлася група або бюро з членів Ради, уповноважених і членів міської Ради. Цей осередок міг швидко вирішувати труднощі на місці, обстежувати і бути авторитетом в очах населення [168, с. 51]. У Харкові були побажання поліпшити їх роботу: «Відомо, що уповноважені є живим зв'язком між житловим кооперативом і житловою спілкою. Довести до відома житлової спілки про необхідність більш серйозного інструктування уповноважених, прикріплених для роботи в ЖК, не шляхом поодиноких відповідей інструктора, а створивши при районних бюро нараду уповноважених» [275, арк. 8]. У спеціально розробленій «Інструкції уповноваженому районної виборчої комісії з проведення виборів, переговорів і довиборів органів житлових товариств» було зазначено, як повинен вибиратися спецуповноважений міського Управління нерухомим майном – МУНМ. Без його участі у загальних зборах будь-які вибори вважалися недійсними, а проведені за його присутності вступали в силу лише після того, як він особисто підписував протокол зборів: «Уповноважений є особою, відповідальною перед МУНМ за правильне проведення виборів до органів житлового товариства і прийняття всіх необхідних для цього заходів. В основу роботи уповноваженого повинно бути покладено суворе спостереження за проведенням в органи житлового товариства осіб, які дійсно відповідають господарській доцільності; при цьому склад цих органів мусить повністю забезпечити інтереси пролетарської частини житлового товариства. Це досягається не тільки кількісною перевагою членів ВКП(б) в органах житлового товариства, але й уведенням до складу таких осіб з числа

безпартійних робітників, а також службовців, які можуть бути корисними у господарському відношенні» [103, с. 17].

У нових кооперативних об'єднаннях не повинно було бути “соціально чужих” елементів. Це закріплювалося і на першому Всесоюзному з'їзді житлової кооперації. Із Протоколу №4 від 14 грудня 1923 року: кооперативна форма користування житлом повинна бути організована так, щоб вона гарантувала захист інтересів пролетаріату [201, арк. 8]. І робітники були з цим згодні: «Загальноміські збори будинкових робітників у Харкові пропонують Харківській спілці житлових кооперативів посилити житлове кооперування населення, для чого залучити до участі найширші маси робітників, одночасно пропонуючи проводити класову політику в сенсі оробочення Правлінь житлокооперативів і заміну членами профспілок завідувачів будинків, у зв'язку з наявністю в цьому питанні невирішених проблем» [323, с. 45].

Радянська влада всіляко заохочувала створення житлових кооперативів, особливо робочого типу. Вони могли організовуватися навіть тоді, коли бажання про їх утворення висловлювала лише половина осіб, що мешкали у цьому домоволодінні. Решта осіб опинялася перед вибором – або входити до складу членів ЖОКТ, або ризикувати бути переселеними (декрет надавав керівництву кооперативу таку можливість) [202]. Робітничі житлово-будівельні кооперативні товариства (РЖБКТ) створювалися з робітників і службовців державних підприємств.

Також розширювалося коло осіб, які мали право утворювати РЖБКТ. З 1925 року разом із робітниками і службовцями державних підприємств це право було надане робітникам і службовцям, які працювали у приватних осіб та їх об'єднаннях [240]. Крім того, членами робітничих житлово-будівельних кооперативних товариств могли стати також безробітні робітники і службовці, інваліди війни, інваліди праці з числа робітників і службовців [240].

Причини створення робочих кооперативів як альтернативу житловим товариствам влада навіть не приховувала, вона хотіла кооперативи зробити робітничими: «За ініціативою спілки у жовтні 1923 р. було проведено в

житлокоопсах 35 загальних зборів. На 13 із них, за результатами попередніх перевірок, пройшли перевибори правлінь і ревізійних комісій. У житлокоопі на Великий Гончарівці буд. № 11 правління проявило себе як таким, що не усвідомлює принципи житлово-кооперативної роботи, будується виключно за пролетарською класовою ознакою, і до цього часу допускало до складу членів житлокоопу нетрудові елементи. До інтересів трудового населення будинку правління ставилося вороже і жодних заходів не вживало для поліпшення житлових умов трудящих, хоча можливість для цього була. В результаті обстеження житлокоопу спілкою, правління житлокоопу на загальних зборах членів-трудящих переобрано й оробітничено» [90, с. 38]. «У житлокоопсах по Нетеченському пров. №17 і вулиці Урицького №31 обстеженнями спілки було встановлено, що правління не вживало жодних заходів з усунення в житлокоопі чвар. Оробітничені й скомунізовані мешканці РК по вулиці Урицького №31 на загальних зборах членів РК відсторонили колишнє правління й обрали таке з комуністів і трудящих» [90, с. 38]. «У житлових кооперативах за вул. Ключківській №16, вул. Римарській №27, Поштового пров. №8, вул. Артема №16 і Старо-Московської вул. №57 встановлено відсутність класового підходу з боку правління і розподілу площі. На загальних зборах зазначених житлокоопів правління переобрані й оробітничені» [90, с. 39].

Починалося реформування житлових кооперативів з метою перетворення їх виключно в організації трудящих. Із одного боку, народні маси ініціюювали на створення нових, уже робочих кооперативів, а з іншого боку, вже наявні товариства підлягали перереєстрації на засадах, визначених новим положенням про житлову кооперацію [250, с. 49]. Таким чином, житлові товариства старого типу, що мали у своїх правліннях «колишніх», підбивалися до самоорганізації і перевиборів складу правління та ревізійної комісії, в яких не було представників буржуазії. Тобто циркуляр НКВС рекомендував створити умови, які поступово привели б до того, що «соціально близькі до влади члени кооперативу візьмуть владу в свої руки» [250, с. 49].

Циркуляр пропонував комунальним відділам схилити «чинні організації кооперативних товариств до добровільного переходу на новий статут. При цьому відділи місцевих господарств повинні: 1) заборонити їм користування назвою «кооперативне товариство», 2) позбавити їх будь-яких пільг і свого сприяння стосовно ремонту; 3) суворо стежити за дотриманням ними договірних умов і при їх порушенні негайно подавати судовий позов про розірвання договору» [250, с. 50].

Передбачалося також позбавлення усіляких пільг тих житлових кооперативів, які мають у своїх лавах представників буржуазії. Ці заходи позбавляли житлові кооперативи пільг, що їм належали: за умовами оренди, за страховими платежами, з отримання банківського і товарного кредитів, фінансування з бюджету, звільнення від нотаріальних зборів [250, с. 50]. Також члени робітничого житлово-будівельного кооперативного товариства, що втратили свої виборчі права в Ради, вибували зі складу товариства з втратою права на займані ним приміщення. Те ж стосувалося і членів сімей, які не мали виборчих прав, у разі смерті члена товариства [202].

У разі реорганізації житлові кооперативи, що мали у своєму складі більшість робітників і службовців, отримували усі ті пільги, яких позбавлялися «обуржуазнені» кооперативи, і, крім того, отримували низку додаткових переваг: звільнялись від промислового й подохідно-майнового податків, земля під їх будівництво відводилася на пільгових умовах, ділянки під будівництво звільнялися від сплати основної та додаткової земельної ренти [250, с. 50].

«Житлокооп №62 по вул. Кацарській №13 не зміг внести своєчасно Міськкомгоспу орендну плату з приводу виконання капітального ремонту будинку. Одночасно з цим житлокооп отримав повідомлення про сплату рентного податку, який був негайно внесено в касу. Отримавши квитанцію про сплату ренти, житлокооп № 62, на підставі §183 «Правил про стягнення рентного податку», затвердженого НКФ СРСР, надав Комгоспу цю квитанцію для зарахування зазначеної суми орендної плати. Комгосп відмовився

прийняти її, і заявив, що незалежно від сплати ренти, житлокооп зобов'язаний сплатити за оренду будинку. Справа про стягнення коштів із житлового кооперативу за оренду слухалася в районному народному суді № 14 м. Харкова. Рішення суду на користь житлового кооперативу та сума, внесена за рентним податком, була зарахована в орендну плату Комгоспу на підставі чинних законоположень» [316, с. 50]. Крім того, на пільгових засадах і на умовах довгострокових позик відпускався ліс для будівництва, звільнялися від нотаріального та гербового зборів, встановлювався пільговий тариф на перевезення матеріалів для будівництва. І найголовніша пільга – це збільшення норми користування житловою площею для робочих житлових кооперативів [250, с. 50].

Звичайно, перш за все, державу цікавило будівництво житла, оскільки країна гостро потребувала цього. Спочатку відсутність плану будівництва, організаційного інструктування, техніко-будівельної консультації, господарського об'єднання для закупівлі будівельних матеріалів, нарешті, відсутність планомірного використання готівкових коштів створювало невпевненість і збільшувало вартість накладних витрат під час ремонту і будівництва. Місцеві спілки не могли давати жодних указівок, оскільки потребували керівництва [12, с. 11]. Також позначалося загальне здорожчання житлового будівництва, що раз на рік втілювалося у підвищенні будівельного індексу: у 1923–1924 рр. він був 1,09, що означало збільшення на 9 %; у 1925 році – 1,30 – на 20 %; у 1926 році – 1,64 – на 26 % [320, арк. 1]. Пояснювався цей індекс значними накладними витратами на будівництво. На той час ще не було зрозуміло, що необхідно будувати. Значну роль відігравало індивідуальне будівництво, яке досягало в 1926–1927 роках 50 % усього міського будівництва. Узагалі воно було незадовільним, адже будинки мали незначні розміри – 34 м³, це стосувалося і планування житла, і санітарно-гігієнічних норм, і якості будівельних матеріалів [320, арк. 1]. При цьому слабкий контроль з боку місцевих органів влади призвів до того, що було зведено багато дрібних будівель з незначною кількістю квартир, без

елементарних зручностей, що викликало значні витрати з благоустрою, порушувало загальне планування та архітектуру і нераціонально займало міські площі [389].

На кооперацію покладалися великі надії: «Залучення в будівництво накопичених власних коштів скооперованого населення, а також надання кредитів дозволить більш швидко будувати силами робочої житлокооперації, яка наразі обіймає незначний відсоток усього будівництва УСРР – 15 %» [320, арк. 1]. Перед урядом постало завдання щодо планування будівель, стандартизації окремих частин будинків для масового будівництва, урахування потреб кожного міста в житлі, а в промисловості – для її кадрів, що потягло за собою планування не тільки будівельних ділянок, але й міст [388, с. 70].

Дрібні проектні відділи і контори окремих відомств, що існували в Україні, наприклад, Технічні Бюро, які розробляли проекти для індивідуального робітничого житла, вже не задовольняли зростаючих вимог до нового будівництва. До речі, встановити контакт з пролетарським населенням Технічним Бюро так і не вдалося. Спроба залучити організацію до індивідуального будівництва робітничих технічних проектів, що відповідають вимогам технічної документації, не знайшло відгуку [69, с. 66–67]. Будь-який проект коштував грошей, а більшість пролетарів їх не мала.

Відсутність стандартного типу будівництва, відстала техніка, високі накладні витрати підвищували вартість будівництва. В Україні будівництво дорожчало кожен рік. Якщо прийняти вартість будівництва в 1923 році за одиницю, то в 1924 р. вона зростає на 9 %, в 1925 р. – на 20 % і в 1926 р. – на 26 % [320, арк. 4].

Уряд пропонував звернути увагу також на якість житла. Будівництво одноповерхових будівель приводило до мінімальних витрат. Необхідно було створити стандарт великих будинків для робітників [320, арк. 4].

У Харкові були створені централізовані організації «Укрпайбуд», «Енергобуд», «Укрцивільбуд», «Текстильбуд», «Індобуд» та інші [47, с. 32].

Для складання проектів з планування та забудови міст і наукової розробки проблем містобудівництва в Україні 1930 року на базі «Бюро проектування м. Велике Запоріжжя» та «Проектного Бюро НКВС УСРР» був організований Державний інститут з проектування міст – Діпромист, із філіями в Києві, Дніпропетровську й Одесі, а також створена проектна організація «Цивільпроект» [47, с. 33].

На порядку денному постало завдання щодо залучення індивідуальних забудовників у житлово-будівельну кооперацію. Місцевим органам комунального господарства дано вказівки, щоб відведені під забудову земельні масиви були приведені в придатний для будівництва стан: забезпечені основними елементами комунального благоустрою (містки, транспорт, водогін, енергопостачання, каналізація), усі земельні ділянки, що відводяться під забудову, повинні були бути узгоджені з планами розвитку міст [320, арк. 1 об].

Аби зацікавити підприємства в будівництві нового кооперативного житла для робітників своїх підприємств, дорожнечу будівництва намагалися для них пом'якшити: «Житлокооперація будує на 20 % дешевше. І якщо найголовніші будівельні організації мають вищі накладні витрати: нарахування на робочу силу становить норму на 27 %, за Індубуду – 30 %, Стандартбуду – до 40 %, то у 1926–1927 роках накладні витрати житлокооперативного будівництва склали 17,5 %» [320, арк. 3]. У СРСР на 1926 рік житлокооперативів нараховувалося близько 2 тис., а кількість членів, які входили до їхнього складу – 200 тис. Пайові внески станом на 1 січня 1927 року були зібрані в кількості близько 12 млн. рублів. На 1 січня 1926 року пайових внесків на 1 члена кооперативу було 19 руб. 35 коп., а на 1 січня 1927 року – 56 руб. 10 коп. У СРСР кількість кооперативів станом на 1 жовтня 1925 року нараховувалося 142, на 1 квітня 1927 року – 350. У Харкові серед пайовиків кооперативу переважали службовці, оскільки були дуже високі платежі для погашення позики на будівництво будинку, що припадали на робітника, – члена житлокооперативу. Вони відштовхували від вступу

робітників у кооператив [383, арк. 3]. Така ж ситуація була і в орендних житлокоопках. Для залучення робітників у кооперативи був розроблений диференційний пай. Його розмір для членів житлово-орендних кооперативів встановлено на такому рівні (для робітників і службовців):

місячний заробіток до 100 руб. включно – пай складав 15 руб.;

до 125 крб. – пай складав 20 крб.

150 крб. – пай 25 крб.,

175 крб. – 30 крб.,

200 крб. – 35 крб.,

225 крб. – 40 крб.,

250 крб. – 45 крб.

Понад 250 крб. – 50 крб. [301, арк. 12].

Більшість будинків, заселена робітниками з низькою зарплатнею, не була охоплена житлокооперацією. Причина полягала в тому, що житлокооп, отримавши в оренду будинок, був змушений стягувати податки з мешканців понад квартирної плати [248] для виконання ремонтів. Це лягало важким тягарем на бюджет робітників. Необхідно констатувати, що житлокоопи у великих містах охоплювали переважно будинки, заселені службовцями, які працювали у центрі міста [62, арк. 17 об].

«Заслухавши доповідь про житлову кооперацію, збори вважають лінію поведінки, прийняту у справі вирішення житлового питання та робочого будівництва, визнати правильною. Доручити Міськвиконкому спільно з Райкомом «Металіста» взяти посильну участь в організації, а також забезпеченні спеціальними засобами і всебічною допомогою робітників, які мешкають у будинках, що потребують значного ремонту, та яким це не під силу. У зв'язку з тим, що рентне оподаткування непосильне для обтяжених різною заборгованістю робітників, збори делегатів просять повністю звільнити робочі домоволодіння від оподаткування, незалежно від її оцінки» [322, с. 45].

1925 року в Харкові житлокооперацією було охоплено близько 35 % від усієї житлової площі. Така ж приблизно цифра була у всіх великих містах України. Житлових кооперативів у Харкові було найбільше – 1329, в Одесі – 1158, у Києві – 893 (на 1 січня 1925 року) [62, арк. 17].

В організації житлокооперативу і його подальшій роботі існували два аспекти: перший був пов'язаний із тим, що кожен член житлокооперативу повинен був повністю оплатити відбудоване для нього житло, звичайно, поступово; і другий – житло могло бути надане членам не всім одразу, а поступово, по мірі розвитку кооперативу. «Якщо ці дві умови не будуть добре засвоєні новими членами, то їх запишеться, може, й багато, але коли кооператив почне роботу і вимагатиме від них регулярних місячних внесків на створення паїв, то члени почнуть розбігатися і замість користі принесуть шкоду, бо можуть створити паніку і занапастити ще не зміцнілий кооператив» [281, с. 21]. Успіх створення і роботи залежав від ступеня згуртованості і підприємливості як усіх членів товариства, так і обраного ними правління, а також від цілої низки місцевих умов, що сприяли або перешкоджали роботі товариства. Ці обставини прорахувати заздалегідь було неможливо і немає даних, скільки кооперативів утворювалося, а потім закривалося. Утім, такий відсоток, безумовно, був. Класова складова негативно позначалася на розвитку кооперативного руху, високий відсоток робітників-членів кооперативу доводилося підтримувати державі штучно, вкладаючи великі державні кошти в кооперацію. Постановою ЦВК і РНК СРСР від 16 травня 1924 р. з метою сприяння робочої житлокооперації був утворений Комітет Сприяння при НКТ СРСР. Членами комітету були представники: ВРНГ СРСР, НКФ СРСР, НКП, ВЦРПС [35, с. 29]. Всесоюзний Комітет затвердив загальний план розподілу всіх вступників в порядку, передбаченому декретом у загальносоюзний фонд коштів і визначав правила їхнього витрачання, кредитування та повернення позичок. Ця норма визначалася інструкцією, виданою Всесоюзним Комітетом за погодженням з Центральним Банком комунального господарства і житлового будівництва. Крім того, Всесоюзному

Комітетові надавалося право притягнення до відповідальності керівників госпорганів і посадових осіб, винних в ухиленні від внесення до фонду житлобудівництва коштів, що надходили згідно з декретом від 16 травня 1924 року [35, с. 29].

Усі кошти, призначені для потреб робітничого будівництва, зараховувалися Банком на окремий поточний рахунок. Порядок їхнього витрачання визначався Банком за погодженням з Комітетом. Крім того, Банк був зобов'язаний звітувати перед Комітетом за використання переданих йому грошей. В Україні був створений Всеукраїнський Національний Комітет Допомоги Кооперативному Будівництву робітничих осель [195].

Крім Всесоюзного та Всеукраїнського Комітету Сприяння, були засновані й місцеві Комітети Сприяння [255, с. 30]. Першим і основним завданням місцевих Комітетів Сприяння повинно було бути спостереження за своєчасним внесенням відповідними місцевими органами встановлених декретом 16 травня 1924 р. відрахувань на робітниче житлобудівництво: цільового квартирного податку, 5 % відрахувань з доходів від здачі в оренду приміщень під торгіві та торгово-промислові підприємства і відрахування з фонду поліпшення побуту робітників з прибутку держпромів і підприємств місцевого значення та точне ведення цих коштів. Місцеві Комітети повинні були виявляти кошти на робітниче житлове будівництво конкретної місцевості, і спільно зі спілкою житлової кооперації, а якщо такої немає, то з утвореними в їхньому районі первинними робітничими житлово-кооперативними товариствами був розглянутий план робітничого будівництва свого району. Затверджений план розподілу коштів Комітет Сприяння погоджував з Губпланом і в разі нестачі коштів, при гострій потребі в робітничих оселях, мали надати мотивовані клопотання щодо додаткових позик з республіканського фонду в Республіканські Комітети Сприяння [35, с. 30–31].

В 1925 році на Всеукраїнській нараді з житлової кооперації з доповіді Укржитлобуду з'ясувалося, що житлова криза по всій Україні постійно

загострювалася. Нове житлове будівництво проводилося недостатньо, а кооперативне – поки було в зародковому стані, бо наявні умови не стимулювали його розвитку. Основна причина слабого розвитку кооперативного будівництва – важкі умови погашення отриманих позик. Тому широкі трудящі маси недостатньо залучені до кооперації. Бюджет первинних кооперативів був занадто слабкий. Квартирна плата не окупала витрат [390, с. 43]. Тому житлоспілки вважали за необхідне звільнити кооперативи від державних і місцевих податків на найближчі 3–5 років [354, с. 71]. На 1926 рік комунальним банкам було надано розпорядження Укржитлобуду про 1,5-мільйонну позику [354, с. 71].

З'їзд Рад з комунального господарства в 1927 році доручив окрвиконкому поставити перед урядом питання про те, щоб Харків був виділений окремо, порівняно з іншими містами України і СРСР, щодо розмірів та умов кредитування житлового будівництва. Тобто, вирішення житлового питання в Харкові було можливим лише за відповідної фінансової допомоги центрального уряду [355, с. 62]. Постанова Ради Народних Комісарів УСРР зобов'язала у 1924–1925 бюджетному році з фонду поліпшення побуту робітників державних промислових підприємств українських трестів виділити на потреби будівництва робітничого житла не менше 75 % [245]. У постанові «Про заохочення до житлового будівництва» зазначалося, що договори під забудову укладалися з органами міського господарства із забудовниками до 49 років для дерев'яних будов і до 60 років для кам'яних [228]. Також надавалося право добудовувати, перебудовувати і надбудовувати старі й будувати на правах власності нові будівлі без обмежень їх вартості і не створюючи будь-яких договорів з органами міського господарства, за умови дотримання будівельних правил, встановлених постановою РНК УСРР з 14 листопада 1924 р. [228].

І найголовніша пільга: «Вилучення зі встановленого Цивільного кодексу УСРР ст. 416 – межі загальної вартості спадкового майна, встановити право спадкування на будівлю без обмеження суми її вартості» [228]. «Майбутній

член кооперативу повинен знати, що паєм вважається дійсна вартість квартири, що виплачується ним, із відсотків за цією позичкою, і що цей пай поступово зростає, є його заощадженням, яке в разі виходу з кооперативу повертається йому, а в разі смерті одержують його спадкоємці. Знання цього і впевненість у тому, що оплата вартості квартири є заощадженням на випадок старості або забезпеченням родини на випадок смерті, стимулює бажання робітника або службовця на вступ до будкооперації» [360, с. 13].

І якщо пролетарі не всі мали можливість інвестувати кошти в кооперацію, то загальногромадянські житлово-будівельні суспільства – ЗЖБКТ, що не мали в своєму складі переважної більшості пролетарів, готові були вкладати власні кошти на таких умовах.

Пайовий капітал був основною базою кооперативу. Станом на 15 серпня 1924 року його розмір набагато перевищував 7 тис. руб. Якщо взяти до уваги, що Харківська спілка об'єднувала понад 800 житлокоопів, то в середньому пайовий внесок з житлокооперативу дорівнював 9 рублям [401, с. 14]. Мізерність цієї суми очевидна. Тому треба було зацікавити пайовиків, залучити їх у господарську діяльність шляхом особистої зацікавленості [401, с. 14]. Пайовики отримали квартири в безстрокове і безповоротне користування. Це давало певний стимул для розвитку кооперації, бо пересічні люди вкладали свої гроші в житло, що породжувало різні зловживання і спекуляції з житловою площею з боку несумлінних осіб [11, с. 110]. Але переважно через житлово-будівельні кооперативи населення отримало можливість вкладати свої власні кошти в будівництво нового житла, покращуючи житлові умови і звільняючи квартири, в яких жили раніше.

На ЖБКТ не поширювалися основні постанови чинного житлового законодавства: нормована квартирна плата, спеціальні правила про норми житлової площі, про порядок вилучення надлишків житлової площі [202].

Житлово-орендні кооперативи теж мали досить широкі повноваження, оскільки, керуючи будинками, вони мали можливість розподіляти і використовувати житлову площу в них у власних інтересах: Харківський

окривиконком дозволяв здавати її для житла нетрудовому населенню, але не вище 10 % усієї площі будинку, керуючись при цьому господарською доцільністю [100, с. 49–50]. Це іноді призводило і до судових розглядів, бо спроби непманів менше платити лягали тягарем на кооператив: «Громадянин Брікер, крупний непман, зняв за договором у вересні 1923 року в житлокоопі квартиру, за яку зобов'язався платити 40 рублів на місяць і, крім того, брати участь у ремонті за розкладкою, встановленою для всіх членів будинку загальними зборами житлового кооперативу №461 м. Харкова. У квітні 1924 року громадянин Брікер став службовцем, але договору дотримувався і продовжував платити квартплату в розмірі 40 руб. на місяць. Загальними зборами мешканців будинку з 1 травня надбавка на ремонт була встановлена в розмірі 125 % від основної квартплати. Громадянин Брікер від сплати цієї надбавки відмовився. Справу було передано до суду. На суді було встановлено, що гр. Брікер хоча формально і є службовцем, фактично веде спосіб життя непмана: має прислугу і живе в достатку. Суд постановив, що гр. Брікер повинен дотримуватися договору в цілому і сплатити житлокооперативу надбавку за ремонт» [1, с. 49–50].

У Харкові місцева влада, як і в інших великих містах України, забезпечувала фінансову і законодавчу підтримку кооперативному рухові й усіляко сприяла його розвитку.

24 жовтня 1924 року в приміщенні театру імені Т. Шевченка відбувся розширений пленум Харківської міськради, на якому було заслухано інформаційну доповідь про житлово-орендну та житлово-будівельну кооперації Спільки житлових кооперативів. Пленум міськради ухвалив таку резолюцію: Харківська спілька житлової кооперації стала на правильний шлях зі створення житлокооперативів і житлоколективів з переважанням в їхньому складі робітників. Однак Спілька ще недостатньо зміцніла і потребує підтримки як державних і громадських організацій, так і самих трудящих.

Пленум міськради закликав трудящих Харкова до загального сприяння житловій кооперації і доручив Президії міськради знайти практичні заходи щодо зміцнення й розвитку справи житлового кооперування.

Перед Спілкою РК Пленум міськради поставив такі завдання: 1) залучити у сферу свого впливу всі організовані житлокооперативи й колективи; 2) ужити заходів щодо організації нових кооперативів, житлових об'єднань трудящих. Президії міськради, у свою чергу, потурбуватися про заходи зі спрощення та прискорення процедури організації нових житлових кооперативів; 3) звернути увагу на склад Правлінь та кооперативів, прагнучи до того, щоб вони складалися переважно з робітників, і вигнати з них нетрудові елементи; 4) поставити як першочергове завдання подальше розширення житлової площі та збереження закріпленої за кооперативними домоволодіннями; особливу увагу звернути на розвиток робітничого кооперативного будівництва; 5) усіма засобами сприяти успішному стягненню спеціального податку з нетрудових елементів, уведеного Губвиконкомом в цілях створення спеціального фонду на житлове будівництво [88, с. 40]. Крім того, обов'язковою постановою Харківського Губвиконкому №155 від 15 серпня 1924 року всі наявні у Харкові житлово-трудові об'єднання громадян, під якою б назвою вони не були, повинні перейти не пізніше 1 січня 1925 року на зразковий статут житлокооперативів, затверджений головною кооперативною комісією 9 травня 1924 року. Відповідно до цього оголосити перереєстрацію в губкооперкомі всіх житлокооперативів. Правила реєстрації та перереєстрації, типовий договір, форми списків і весь матеріал з інструкціями був у Спілці РК [266, с. 29]. Так само всі колективи мешканців і житлокооперативи мали практично сприяти фінансовим органам у введенні цього податку, тому що від цього значною мірою залежала доля й розмір поліпшення побуту мешканців, благоустрій робочого населення Харкова [321, с. 45–46].

Робітники міста відгукнулися на заклик: «Загальні збори житлокоопу «Новий побут», що розташований по вул. Дівочій, № 5, та 4 листопада 1924 року вирішили відраховувати щомісяця 10 % і спрямовувати їх у

житлоспільку для створення фонду спорудження будинку-комуни імені Жовтневої Революції. З метою залучення до цієї кампанії всієї Харківської житлової кооперації, загальні збори ухвалили рішення закликати інші житлокоопи міста затвердити таку саму постанову» [88, с. 40].

Усі житлові кооперативи звільнялися від передачі в комунальний фонд 10 % житлової площі [81, с. 45]. Норми житлової площі встановлювалися місцевими губвиконками, але не більше 36 кв. аршин (18,2 м²) на людину для загальногромадянських кооперативів і 20 кв. аршин (10,1 м²) для робітників житлово-будівельних кооперативів. Тут потрібно вказати на перевагу загальногромадянської кооперації перед робітничою. Загальногромадянські кооперативи вели будівництво власним коштом, а робітники – за допомогою держави. Тому треба було задовольнити якомога більшу кількість робітників і службовців хоча б мінімальною нормою [81, с. 46]. «Спочатку із труднощами довелося пробивати дорогу новому виду суспільної діяльності. Завзята робота житлоспільки серед мас на заводах ГЕЗ, ХПЗ, «Серп і Молот» та інших із роз'яснення сутності житлобудівної кооперації скоро дала певний результат. Населення не тільки охоче сприйняло це як ідею, але й почало організовуватися» [4, с. 27].

До 1 квітня 1925 року було всього п'ять житлових будівельних кооперативів. Вони нараховували у своєму складі 591 робітників, що становило 66,5 %, і 298 службовців – 33,5 % [4, с. 27].

До початку будівельного сезону 1925 року в Харкові з'явився й Комітет сприяння житловому будівництву [122, с. 12–13]. Організованим кредитом удалося задовольнити 4 житлобудкооперативи, з яких 3 склалися із працівників залізничного транспорту й один – із робітників заводу «Світло Шахтаря» [4, с. 27].

1925 рік у Харкові став першим роком зведення будинків житлово-будівельними кооперативами. Цими чотирма ЖБКТ, а також силами працівників фарфоро-фаянсового заводу, що приєдналися до них пізніше, було

зведено 5 дерев'яних двоповерхових будинків, змішаних одноповерхових – 28, кам'яних триповерхових – 2, із загальною кількістю квартир 144 [4, с. 27].

«Витрачені на будівництво кошти поділялися так: 30 % коштів видано Комітетам Сприяння як позичка; 10 % – власні накопичення; 60 % – позаплановий кредит госпорганів. Плюс деякі матеріали госпоргани надали безкоштовно» [4, с. 27].

Практика будівництва довела, що тільки за особистої участі зацікавлених груп населення, при значній матеріальній підтримці держави, можливе інтенсивне будівництво робочого житла [343, с. 20]. ЦК КП(б)У, звертаючи увагу на стан житлової проблеми в Харкові, зазначав: «Серед заходів щодо якнайшвидшого вирішення житлової проблеми м. Харкова особливого значення набуває використання й належна організація експлуатації житлового фонду. Слабка міська забудова, значна кількість одноповерхових будинків, що призводили до неощадливого використання комунальних зручностей у центральних частинах міста, рішуче ставили завдання щодо серйозної реконструкції наявного житлофонду шляхом надбудов і добудов, здійснення поквартальної забудови окремих частин і районів міста. Залучення для цієї роботи коштів житлової кооперації, промисловості й інших організацій могло вирішити житлові проблеми міста» [32, арк. 8].

Отже, особлива увага зверталася на забудову центральних частин міста, що повинна здійснюватися житловими об'єднаннями трудящих. Ось як про це зазначалося в Постанові Ради профспілкових об'єднань 30 липня 1929 р.: визначення такої ролі житлово-орендної кооперації було зумовлено низкою причин економічного характеру: а) будинки, що були в центральних частинах міста, знаходилися переважно в оренді житлово-орендної кооперації; б) на допомогу державі із залучення до справи надбудови й забудови коштів та ініціативи широкого кола трудящих; в) використання для будівництва житла досвіду й практики організованого кооперативного активу житлово - орендного кооперативу - ЖОК шляхом притягнення його для громадської

роботи при переведенні, догляду й контролю над надбудовами або перебудовами, наслідком чого має стати більш економна витрата коштів і матеріалів у будівництві; г) крім того, через забудову центральних міст і переселення в нові будинки робітників мала бути досягнута економія робочого бюджету і поліпшені їхні культурно-побутові умови шляхом наближення до театрів і клубів [190, с. 8–9]. Використання наявного житлового фонду, що перебувала в оренді ЖОК, і забудова центральних частин міста мала виконуватися так:

- а) надбудова нових поверхів над наявними кам'яними й цегляними будинками;
- б) забудова інтервалів, що є поміж будинками;
- в) знесення старих і дрібних та зведення багатоповерхових будинків;
- г) перепланування наявних квартир (прохідні кімнати, нежитлові площі);
- в) використання під житло торговельно-складських приміщень, що не використовувалися за прямим призначенням [190, с. 9].

Успішний розвиток житлового будівництва в ЖОК за допомогою надбудови й добудови залежав головним чином від системи й принципів кредитування. Кошти для річного кредитування були виділені житлоспілкою за спеціальним рахунком у міськбанку. Міськбанк їх виділив із коштів Центрального Комунального Банку й зі своїх рахунків також, Губернський Комітет Сприяння для незаможних також виділив кошти [6, с. 46]. Усього виділено коштів на 750000 руб., тобто 50 % від вартості всіх ремонтів [6, с. 47]. Харківською житловою спілкою вже надано допомоги 950 будинкоуправлінням, причому 750 ЖК одержали грошові позички, не враховуючи постачання матеріалів. Зі зростанням кількості членів житлоспілки у майбутньому будівельному сезоні до 2 тис., переважно за рахунок дуже зруйнованих будинків, що були під управлінням уповноважених і «диких», житлокооперація повинна була виконати більше будівельних робіт у житлово-орендних кооперативах [6, с. 47].

Розподіл таких забудованих квартир між членами ЖОК здійснювався за спеціальними паями, залежно від паснакопичень окремих пайовиків, надаючи перевагу робітникам із виробництва й забезпечуючи інтереси працівників із малим заробітком. Крім того, з метою стимулювання житлового будівництва, за кошти найбільш заможних членів ЖК встановлювався відсоток житлоплощі для надання його цим членам ЖОК. Звільнену житлову площу в наявних будинках передавали переважно членам ЖОК із робітників, які своєчасно вносили статутний пай [190, с. 12].

За даними статистики, у грудні 1924 року в Харкові 1302 домоволодіння, із 1663 здаваних в оренду, були орендовані житловою кооперацією [36, с. 40]: «Сьогодні у м. Харкові виконана чимала робота, період основної первинної організації можна вважати закінченим, справа вже налагоджується й переходить у більш спокійну поточну стадію» [36, с. 39]. Уже на той час стало складно виконати громадський огляд Харківської житлової кооперації, тож для цього обрали цікавий спосіб – конкурс на кращий житлокооператив. Він повинен був показати позитивні й негативні сторони роботи житлової кооперації: роботу з поліпшення житлових умов своїх членів, соціальний склад житлового кооперативу, кількість робітників і службовців, кількість площі, займаної членами профспілки й нетрудовими елементами, яка площа в середньому припадає на одного працюючого й непмана. Також ураховувалась господарська й культурно-просвітницька робота [145, с. 38]. На початок 1925 року було обстежено 970 житлових кооперативів і 270 будинків-комун, у Харкові це становило 35 % від населення міста, тобто 107273 особи. Загальна житлоплоща – 155575 кв. сажнів (708177 м^2), що становило 40 % усієї житлоплощі міста [377, с. 23].

За ініціативою житлоспілки в Харкові створено Технічну раду кваліфікованих працівників з розробки системи й типу приміщень робочих будинків. Крім цього, житлоспілка налагоджувала зв'язок із 13-ма наявними в Харкові й повіті житлобудкооперативами, юридично реєструвала їх і з'ясовувала фінансові можливості [377, с. 25].

Тільки три кооперативи мали можливість розпочати будівництво в 1925 році: «1) «Червоний Жовтень», що одержав від Комітету Сприяння 30000 руб., від Центрального Комунального Банку – 80000 руб. і від Управління Південної залізної дороги матеріалів на 60000 руб., буде 11 одноповерхових двоквартирних будинків, дерев'яних, обкладених цеглою, із загальною житловою площею в 275 кв. сажнів (1252 м²).

2) «Зірка», що одержала від Комітету Сприяння 20000 руб., від Центрального Комунального Банку – 20000 руб. і від Управління Будівництва залізниць – матеріали. Здійснює будівництво 5-ти одноповерхових чотирьохквартирних будинків, дерев'яних, обкладених цеглою, загальною житловою площею 25 кв. сажнів (114 м²).

3) «Червоний Смолоскип», що одержав від Комітету Сприяння 75000 руб., і власних, від заводу «Світло Шахтаря», – близько 25000 руб. Розпочав капітальну перебудову під житловий будинок колишнього триповерхового млина й відбудує протягом року 470 кв. сажень (2140 м²) житлоплощі. Усього цього року три ці кооперативи дадуть близько 1000 кв. сажнів (4552 м²)» [84, с. 46].

Житловий будівельний кооператив «Червоний Жовтень» 1926 року почав зводити ще 21 будинок такого ж типу. Засновниками цього товариства були такі великі організації й установи, як: Харківський залізничний вузол, Правління Південної залізниці, Транспортне Споживче Товариство, Харківський міськвідкомгосп і Транспортсекція. Ці юридичні особи взяли загалом близько 6000 паїв, виділивши на заснування близько 27000 рублів пайового капіталу. За твердженням статуту, розпочався запис робітників і службовців, які бажали вступити в члени кооперативу, з дотриманням норми – 75 % робітників і 25 % – службовців. Уже найближчим часом кооператив нараховував понад 200 членів, але частина не витримала тягаря й вийшла з його складу [279, с. 44]. Ті, хто залишився, отримали дві кімнати, кухню, комору, ванну, убиральню, льох, сарай. Будинки змішаного типу: дерев'яні, обкладені цеглою, дах із черепиці. За все це члени кооперативу сплачували,

крім паю, щомісяця 12 руб. 60 коп., які йшли на погашення вартості будівель і квартирну плату, установлену кооперативом в 10 руб. [279, с. 45].

Серед найактивніших забудовників цього періоду треба згадати житлові кооперативи заводів «Серп і Молот», «ВЕК», «Червоний Жовтень», «Червоний друкар», «Зв'язок», «Харківський хімік», «Канаточник», «Зірка», «Червоний смолоскип», «Світло шахтаря». 1928 року провідні будівельно-житлові кооперативи «Промінь», «Зв'язок», «Здоров'я», «Серп і Молот» та інші звели в Харкові 76 споруд загальною площею 30292 тис. м², це 644 квартири для 3300 мешканців [60, с. 5–6].

У зв'язку з індустріалізацією й будівництвом великих заводів по всій країні, зокрема в столиці України – Харкові, змінилася концепція житлового будівництва: при заводах будували міста-супутники, так звані соцміста, з яскраво вираженим усупільненим сектором. Індивідуальний побут та індивідуальна садиба були неминуче пов'язані з дрібним, індивідуальним селянським господарством. У містах нового типу життя мало бути організоване на засадах соціалістичного побуту, основні ознаки якого полягали в громадському обслуговуванні побутових потреб трудящих: громадське приготування їжі (фабрики-кухні), громадське харчування (їдальні, що повністю обслуговують харчування населення на зразок будинків відпочинку), громадські пральні й лазні, механізація й централізація прибирання приміщень, громадське виховування й навчання молодого покоління, починаючи з дитячого і до трудового віку держаним коштом, усупільнене обслуговування всіх побутових потреб трудящих, що виходили із віку, який підлягав обов'язковій трудовій повинності, цілковите розкріпачення жінки від турбот про домашнє господарство й про виховання дітей, широке громадське обслуговування культурних потреб трудящих тощо [337, с. 20].

Повинна була змінитися форма і тип соціалістичного житла: приміщення, що будували в Радянському Союзі за останні 10 років, були розраховані на введення односімейних квартир; посилено пропонувалася ідея

котеджів, що запроваджувалася не тільки в робітничих будинках при заводах, але навіть у великих містах. Наприклад, перший і другий державні селища в робітничому Плеханівському районі Харкова, забудовані двоквартирними котеджами [185, с. 23].

«1925 і наступні два роки характеризуються запровадженням так званих будинків-комун, що дуже мало схожі на будинки-комуні: ті ж квартири на одну сім'ю із незначним усупільненим сектором, а здебільшого й без нього. І, нарешті, будівництво житлокооперації останніх років – знову-таки, ті ж, розраховані на одну сім'ю квартири, але з деякими ознаками усупільненого сектору: дитячі садки, ясла, пральні. Перед нами поставлено завдання: побудувати такі будинки, де побут був би усупільнений, зокрема громадське харчування, прибирання, обслуговування культурних потреб тощо» [185, с. 23].

Постало завдання поліпшити житло-побутові умови робітників переважно промислових районів, особливо великих індустріальних центрів, терміново підтягти все культурно-побутове обслуговування робітників до вимог сучасної промисловості: «Значне відставання комунального й житлового будівництва від темпів індустріалізації промислового росту й розвитку міста, незважаючи на значні капіталовкладення й зрушення в комунальному обслуговуванні, з усією наполегливістю вимагають рішучих заходів з якнайшвидшим підтягуванням комунального й житлового господарства міста до тих вимог, які висуває до господарства і благоустрою міста перспектива його розвитку й запити робочого населення» [32, арк. 26]. 1927 року Президія міської заради ухвалює постанову «Про норми забудови міста Харкова»:

«Визнати необхідним посилення житлового будівництва в місті Харкові, як столиці України, шляхом додаткового асигнування коштів із загальних союзних джерел» [320, арк. 1 об]. 1927 року ЦК КП(б)У постановляв: «Необхідно також звернути увагу на якість житла. Будівництво одноповерхових будинків призводить до зайвих витрат. Необхідно створити

стандарт великих будинків для робітників» [320, арк. 4]. Перший Всеукраїнський з'їзд з проблем будівництва, що відбувся в Харкові у квітні 1927 р., розглянув найближчі перспективи промислового та комунального розвитку галузі, питання щодо врегулювання ринку будматеріалів, підготовки кваліфікованих майстрів-будівельників, проведення належної механізації споруджувальних робіт. Нарешті, розробив концепцію щодо запровадження найбільш раціональних та економічно виправданих типів житла [60, с. 5].

Було поставлено завдання з проектування нових багатоповерхових сучасних будинків. Загальний принцип проектування був викладений у «Завданні на проектування будинку «Новий побут» у Харкові»: «Перехід до нового побуту, у зв'язку зі швидким темпом соціалізації країни, повинен знайти відбиття в новій структурі робочого житла, у якому функціональне призначення квартири в цілому, а також окремих кімнат, має різко змінитися в бік усупільнення, як господарського обслуговування родини трудящих, виховання його дітей і нагляду за ними, повного розкріпачення жінок від плити й культурних і спортивних потреб цього колективу. Тому необхідно всі ті приміщення, які за своїм функціональним призначенням і характером дотепер обслуговували тільки одну родину, виділити у відповідні, повністю обладнані суспільні приміщення, що будуть обслуговувати всіх мешканців, які живуть у будинку» [64, арк. 20].

Однак у зв'язку з тим, що повне громадське харчування на цей час ще зустрине низку перешкод, слід передбачити деякі типи кухонних приладів, що можуть бути в майбутньому вилученими. Виходячи з цього кухня та їдальня усупільненого сектору, так само, як і всі інші установи громадського користування, мають бути розраховані на обслуговування всіх мешканців. Усупільнений і житловий сектори повинні бути одним органічним спорудженням, поєднаним зручними теплими переходами. Все це знайшло відображення в проектуванні будинку “Новий побут” в Харкові [64,65,66,67].

Житловий сектор передбачав кілька житлових корпусів із розрахунку 1000 квартир, у яких мешкає 3500 – 3600 осіб, що становило приблизно близько 230 тисяч кубічних метрів, вартістю понад 5 мільйонів рублів.

Житлова площа визначалася так: 20 метрів із додаванням 3-метрової кухонної ніші. Є квартири й з окремою кухнею, або кухонною нішею, що знаходиться в загальному приміщенні з нішею для ванн. Ванни розташовуються або разом із убиральною, або в нішах для кухні.

Площа кухні у 3-кімнатних квартирах повинна бути 7–7,5 м², тому що в майбутньому вона може бути використана як напівкімната» [67, арк. 29–33]. Кількість квартир проектували так: 1-кімнатні для холостяків – 150 квартир.

Для неодружених спільне:

- 1) убиральні – 10 осіб на очко;
- 2) ванни, душові й умивальники – по одній установці на 29 осіб;
- 3) кімната для чищення взуття й одягу – одна на 25 осіб;
- 4) кімната для підігріву їжі, устаткування: куб для кип'ятіння води, плита, посудна шафа й меблі. Кімната на 25 осіб.

Ці приміщення знаходяться на поверсі, що ними обслуговується.

1-кімнатна з житлокухнею – 70 квартир, їдальня повинна бути передбачена з механічною подачею їжі на поверхи. Для зберігання їжі влаштувати замість льодовиків холодильники. Дитячий садок і ясла, а також сектор для фізкультури. Замість кімнати, обладнаної кімнатами для прання білизни з 30 кабінками, передбачити устаткування деякої кількості кабінок із напівмеханічними приладами [67, арк. 24].

Успільнений сектор.

1. Їдальня, що вміщує все доросле населення, приблизно 25000 людей, S=1250 м². Кілька обідніх залів.
 2. Вестибюль і роздягальня на 75 осіб.
 3. Кімната для зберігання посуду їдальні – 40 м.
 4. Кімната відпочинку персоналу з душем, убиральня і гардеробна – 50 м.
- На кожному поверсі чоловіча й жіноча убиральня на 2 місця.

Дитячі ясла на 360 дітей.

Дитячий садок на 360 дітей.

Клуб або клубні кімнати для гурткових занять, бібліотеки-читальні й сектор фізичної культури.

Пральня на 1200 кг білизни в день із частковим застосуванням праці господарок. Сушарка з паровою шафою 60 м².

Гладильня – 70 м².

Кімната для ремонту – 20 м².

Розподільник закритого типу:

Універсальний магазин – 20 м².

Перукарня – 40 м².

Будинкоуправління – 60 м².

Медпункт – 48 м².

Ремонтна майстерня – 100 м².

Поштове відділення – м²». [67, арк. 33].

Проект для того часу був сучасним, він відповідав усім суспільним запитам. Його будівництво розпочали в Харкові 1930 року, зводили потужностями житлово-будівельної кооперації: «Місто Харків, 1930 р., 10 січня. Правління Житлобудкооперативу «Новий побут», іменований надалі ЖБК «Новий побут», в особі Голови правління, тов. Саратова С. Б., з одного боку, і Будівельної Контори Харківської Спілки Житлових Кооперативів, названої надалі «Житлобудконтора», в особі керівника контори Селявкіна Н. І., з другого боку, уклали таку угоду:

1. ЖБК «Новий побут» здає, а «Житлобудконтора» бере на себе будівництво п'ятиповерхового житлового будинку на 1000 квартир, згідно із завданням ЖБК «Новий побут» на ділянці №6 на пл. Дзержинського, що відведено комгоспом «Новому побуту» згідно з постановою від 28/XII–29 р. Зазначений будинок «Житлобудконтора» зобов'язується збудувати зі своїх матеріалів, причому Правління «Новий побут» зобов'язується всіляко сприяти одержанню будівельних матеріалів і робочої сили. На рахунок будівництва

зазначеного будинку ЖБК «Новий побут» вносить для «Житлобудконтори» аванс у розмірі 3000000 руб. негайно після підписання угоди» [67, арк. 2].

19 січня 1932 р. відбувся огляд і передача першого житлового корпусу, зведеного 1 вересня 1931 року: «Корпус обладнаний водогоном, каналізацією, центральним водяним опаленням. Підлога у всіх приміщеннях настелена дубовим паркетом по дощатій підлозі, також улаштовано 101 зовнішні балкони» [65, арк. 7]. Другий корпус «Нового побуту» було прийнято 15 серпня 1932 р. [65, арк. 12], 6 листопада 1932 року здали третій корпус [65, арк. 96].

«На підставі рішення міської влади два крила 2 і 3 корпусів передаються в розпорядження начальника гарнізону для заселення їх начскладом Червоної Армії Харківського гарнізону» [66, арк. 80].

Практика розподілу житлової площі в ЖБК в 1930-ті роки була такою: а) 50 % усієї забудованої житлової площі заселялося виключно за вказівками адміністрації нових підприємств, причому це житло становило маневровий фонд підприємств; б) решту житлової площі кооператив заселяв виключно робітниками і службовцями цих підприємств за погодженням із їхньою адміністрацією та професійними осередками [190, с. 69].

Житлові будинки від підприємств стали візитівкою Харкова. Їх називали будинками для спеціалістів. Ось деякі з них. У 1926–1927 рр. Управління Південної залізниці починає будувати «містечко для залізничників» біля Привокзальної площі. 1930 р. академік архітектури О. М. Бекетов завершує для нього проект шестиповерхового житлового будинку, що сполучався з будівлею по вул. К. Маркса і Слов'янській. Було зведено 300-квартирний красень, що мав дво- та трикімнатні квартири з усіма вигодами, навіть паровими сушильнями для білизни. Упорядкування кожної з них відбувалося з таким розрахунком, що «при відкритті вікон утворювався б природній протяг повітря». Для опалення нової будівлі Управління Південної залізниці збудувало тимчасову опалювальну станцію [60, с. 6]. Будинок житлобудівельного кооперативу «Серп і Молот» за адресою Безуглий

провулок (район площі Повстання) забезпечив житлом 500 робітників заводу «Серп і Молот»[373].

Ідея зведення кооперативного житлового будинку «Радянський книгар» виникла в 1926 році, коли було виділено земельну ділянку в районі Держпрому. 80 членів кооперативу зібрали необхідні 85 тис. крб. і розраховували звести на них чотириповерховий будинок протягом 1927 року. Інженер А. З. Коган запропонував більш вдале рішення: п'ятиповерховий будинок на 75 квартир із 275 кімнатами. Цей проект брав участь у Харківській виставці «10 років радянського будівництва» й отримав для реалізації додатковий кредит у розмірі 125 тис. крб. Газета «Харківський пролетар» писала з цього приводу: «Галерея будинків, які будуть побудовані житлово-будівельними кооперативами «Радянський господарник», «Радянський книгар», «Червона нитка» тощо, переконує в близькому завершенні житлового голоду» [373].

Найвідоміший житловий будинок у Харкові – «Слово» розташований за адресою вул. Культури, 9. Ідея забудови виникла в грудні 1926 року. До «ініціативної» групи увійшли відомі українські літератори: Ю. Войцеховський, Л. Любченко, О. Слісаренко, П. Панч, С. Пилипенко й Остап Вишня. Члени житлокому зібрали необхідні кошти. Делегація літераторів звернулася по допомогу до голови РНК УРСР В. Я. Чубаря, за наказом якого було додатково виділено 51 тис. крб. Розробка та реалізація проекту здійснювалася під керівництвом архітектора М. І. Дашкевича в тресті «Укрцивільбуд» [60, с. 8].

1929 року Пленум Харківської міськради визнав за доцільне уведення квартального планування: «Відвід ділянок під велике розрізнене житлове будівництво потрібно заборонити, анулювавши раніше укладені угоди» [374].

Згідно з постановою РНК УРСР, Державний інститут з проектування міст України Гіпроград [313] розпочав у другій половині 1931 року складання проекту реконструкції Харкова [410, с. 11]. Це відповідало новій концепції індустріалізації й розбудови соціалістичного суспільства: «У рішеннях

XVII партконференції й червневого Пленуму ЦК ВКП(б) вагоме місце займають питання реконструкції й будівництва нових соціалістичних міст із розвитком промисловості й потреб населення» [29, с. 7].

1932 року здійснювалася суттєва реконструкція міської структури: замість чотирьох районів утворюються шість: Червонозаводський, Нагірний, Ленінський, Жовтневий, Червонобаварський і Тракторний завод [60, с. 6]. Селище Харківського тракторного заводу було побудовано в 1930–1932 рр. на місці колишнього села Лосево. Проектування «Соцміста ХТЗ» замислювалося як «Новий Харків» – місто-супутник на 100–120 тисяч жителів, який міг існувати відокремлено від Харкова. Він повинен мати власну інфраструктуру й проектувався як нове соціалістичне місто проектним бюро НКВС за кресленнями групи молодих архітекторів, під керівництвом професора П. Ф. Алешина [368, с. 16]. Спорудження здійснювалося великими кварталами, що було новим у будівництві. За ним уведено в експлуатацію понад два мільйони квадратних метрів житлової площі. І це були капітальні багатоповерхові будинки з усіма зручностями [368, с. 21].

«Нариси розвитку народного господарства Української РСР» повідомляли, що до війни було досягнуто подвоєння всього міського житлового фонду країни [187, с. 172]. Житлові будинки в кам'яних будовах становили 65,5 %, а будинки, обладнані водогоном, складали по СРСР – 52,8 %, каналізація – 43,7 %, із центральним опаленням – 18,6 %, електроосвітленням – 92,5 % [93, с. 28–30]. 1934 року харківські газети констатували: «За 1923–1928 рр. у комунальне господарство міста вкладено 31,5 млн. крб., за першу п'ятирічку – 108,8; за 1933–1934 рр. – 76 млн. крб. Починаючи з 1923 року повністю побудовано новий Харків» [342].

У 20-30-ті роки ХХ століття влада сформувала абсолютно підпорядковану собі житлову кооперацію, причому здатну досить ефективно впоратися з організаційними й господарсько-експлуатаційними завданнями. Житлова кооперація не лише несла реальне організаційно-господарське навантаження з безпосереднього управління житлом, але й мала довіру

громадян, тому могла залучати від населення надлишки коштів, забезпечуючи оплату праці своїх членів. Кооперація, зберігаючи вигідний для влади імідж незалежного власника, змогла залучити до своїх лав достатню кількість членів, щоб допомагати державі побудувати велику кількість будинків, які в 20–30-ті роки ХХ ст. змінювали обличчя Харкова як великого індустріального центру.

3.3 Приватний сектор

Відразу після відновлення радянської влади в Україні була змінена форма власності на житло: воно повністю виводилося із Цивільного кодексу, усі угоди з нерухомістю заборонялися, а володіння та розпорядження житлом мало здійснюватися в межах державних структур [258].

Розпочалася низка заходів, спрямована на примусове ущільнення, адміністративне виселення, вилучення житлової площі тощо, що призвело до невпевненості більшості населення у забезпеченні житлом, відсутності зацікавленості у збереженні його в належному вигляді; до того ж, повна відсутність коштів і, як наслідок, абсолютне руйнування житлового фонду.

Цей негативний досвід був настільки суттєвим, що навіть для нової економічної політики в житловій галузі виявилось необхідним і доцільним надати самому населенню самостійність та ініціативу в користуванні приміщеннями [403, с.15].

Юридично «Житловий закон УСРР» був прийнятий Постановою РНК від 1 листопада 1921 року [83]. У житлове господарство поверталася приватна ініціатива, особисті кошти і приватна власність у формі денаціоналізації будівель.

Але на самоплив приватна ініціатива не була спущена, тож адміністративні методи, що не дали результату, були замінені на економічні: «Замість адміністративного тиску – економічне регулювання шляхом досить високої квартирної плати і прогресивно зростаючого податку на надлишки

займаної площі – ось це шлях, який дасть значно більші результати, ніж адміністративні переселення й ущільнення» [403, с.17].

Звичайно, головна мета нової житлової політики була спрямована на збереження та відновлення житлового фонду. Для цього радянська влада зробила такі кроки:

1) наказала комунальним відділам, оцінивши свої реальні можливості в здійсненні господарського обслуговування будинків, укласти списки будівель, які можна демуніципалізувати. У декреті зазначалося: «Зобов'язати Комунальні Відділи в двомісячний термін переглянути списки муніципалізованих будинків і подати в Народний Комісаріат Внутрішніх Справ затверджені списки тих будівель, які... можуть бути передані колективам й окремим особам ...» [102, с.12];

2) декрет РНК від 8 серпня 1921р. «Про управління будинками» надавав право виконкомам здавати житло в довгострокове користування колективам мешканців муніципалізованих будинків на умовах їхнього утримання [259];

3) декрет РНК від 28 грудня 1921р. «Про умови демуніципалізації будинків» дозволяв за згодою ГУКГ НКВС повертати у власність колишнім власникам житлові будови за умови виконання ними протягом року повного ремонту [260];

4) дозволялося також оплатне вилучення немуніципалізованих будівель їх власниками – про це йшлося в декреті «Про надання власникам немуніципалізованих будівель права оплатного відчуження нерухомого майна» [51];

5) постановою «Про дозвіл угод з нерухомістю» [246] визнавалася приватна власність на житлові будинки.

Наслідком цих заходів стало перекладання тягара експлуатаційно-ремонтних робіт на мешканців, при цьому фактичне управління житлом залишалося, як і раніше, за державою. Держава чітко ставила перед собою мету – спрямувати не тільки приватну ініціативу, а й приватний капітал у потрібне їй русло: відновлення житлового фонду.

Перш за все, у приватні руки передавалися помешкання, не придатні для використання: «Невеликі будинки, які не можуть бути використані для комунальних і загальнодержавних потреб» [115, с. 22]. Такі будинки у великих містах, зокрема у Харкові, мали містити не більше 5 квартир, а в провінції – не більше двох із загальною площею до 25 квадратних сажнів, що відповідало 113,8 кв. м [115, с. 22].

Панські маєтки та інші великі будівлі не підлягали поверненню власникам [115, с. 22].

Будинки поверталися колишнім власникам за умови виконання в них протягом року капітального ремонту, про що власник давав розписку Комунальному Відділові. Крім цього, укладався акт про стан будинку. Якщо протягом року власник не робив необхідного ремонту, то будинок постановою виконкому передавався в довгострокове користування іншому мешканцеві, а власника притягували до відповідальності [115, с. 22].

Разом із цим, згідно з «Положенням управління будинками», «приватновласницькі будинки управляються власниками зі збереженням їхньої відповідальності перед Житловим Відділом за стан будинків. У разі невиконання власником обов'язків, що лежать на ньому, і з цієї причини руйнування будинку, Комунальний Відділ рекомендує будинок до муніципалізації як безгосподарний» [259].

При ВУЦВК навіть була створена спеціальна комісія, яка перетворилася пізніше на Вищу Житлову Комісію, до обов'язків якої належала ретельна перевірка використання закріплених і приватних будинків, огляд за їх обслуговуванням та утриманням. Такі ж комісії були створені і на нижчому рівні: «Про житлові комісії зі спостереження за впровадженням у життя житлового закону» [205, с. 17-18].

Денаціоналізація виявилася справою складною. Робота зі встановлення в кожному домоволодінні юридичної особи, видача відповідних документів, розв'язання суперечливих питань через судові органи, тривалість розбору справи в цих закладах, судові мита, гербовий збір тощо – усе це викликало

затримку. До цього додавався і людський чинник – не було кваліфікованих фахівців [62, арк. 22].

Із найбільших міст України тільки Харків зумів до 1923 року виконати роботи з денаціоналізації на 90 %, тоді як Київ – на 40 %, а Одеса – лише на 18 % [363, с. 61].

Роботу з денаціоналізації житла, згідно з житловим законом, у Харкові планували закінчити після 1 вересня 1922 року [324, с. 9]. До цього часу треба було завершити різні планові переселення, після чого інші виселення громадян мали здійснюватися лише за рішенням суду в установленій житловим законом послідовності [83]. Виселенню підлягали непрацюючі елементи, які мешкали у будинках під управлінням комунального господарства. Таким чином, держава спонукала їх брати в оренду зруйновані будинки або будуватися, тим самим звільняючи комунальний житловий фонд для робітників і службовців. Для тих, кого не встигли виселити, створювали невідповідні економічні умови проживання. Усе це відповідало спеціальній інструкції НКВС від 29 листопада 1921р. «Про впровадження житлового закону в життя», що зобов'язувала місцеві комунальні господарства утворювати комунальний житловий фонд державного значення. Усі Губкомунвідділи мали інформувати про розміри житлового комунального фонду з точним зазначенням кількості житлової площі в Головкомгосп НКВС [241, с.10].

Губвиконкомам також пропонувалося, залежно від місцевих умов, під час денаціоналізації приватних будівель використовувати примітку до 1 статті житлового закону про зміну оцінювання домобудівництва в той чи інший бік [324, с. 9]. Справа в тому, що денаціоналізації підлягали ті домоволодіння, оцінка яких була недостатньою для отримання їх власниками міських виборчих прав до 1917 року.

Для трудящих і членів їхніх сімей норма оцінки могла бути підвищеною не більш ніж на 50 % від загальної норми оцінки для денаціоналізації. Залежно від умов тієї чи іншої місцевості, норми оцінки могли бути різними. Для

Харкова, наприклад, вони становили 4.500 р. для трудящих і членів їхніх сімей і 3.000 р. для інших категорій населення [177, с. 59]. Але коли перші результати денаціоналізації показали, що у розпорядженні держави залишалося занадто багато дрібних нерентабельних домоволодінь, які лягали баластом на бюджет, то наприкінці 1925 року довелося відступити від принципу «виборчої оцінки» і значно підвищити її норми, що застосовувалися до цього часу. У Харкові ці підвищені норми становили 7.500 руб. для трудящих і 5.000 руб. для інших верств населення [177, с. 59].

У доповіді про стан житлового питання в Україні відзначалося, що тенденція до зростання кількості націоналізованого фонду не завжди економічно доцільна, адже органи комунального господарства з ним не могли упоратися, навіть такі великі міста, як Харків та Одеса, були в цьому відношенні безпорадними [62, арк. 22]. Тому доцільним було подовження терміну для денаціоналізації домоволодінь зі спрощенням цього акту.

Із цього приводу була ухвалена низка законодавчих заходів. Постановою Президії ВУЦВК від 27 січня 1925р. період денаціоналізації був подовжений до 1 вересня 1925 року [242]. Крім того, згідно з рішенням II сесії Ради у справах комунального господарства НКВС, було відпрацьовано проект постанови, який розширював коло домоволодінь, що підлягали денаціоналізації; також спрощувалися формальності з техніки денаціоналізації приватних будівель [62, арк. 22]. Тепер посвідчення про денаціоналізацію домобудівництва було актом на право власності на житлове будівництво та подальшого оформлення не вимагало [242].

Власник, якому повертався будинок, набував право здавати інші приміщення самостійно, але при цьому Житловий Відділ мав постійно контролювати цей процес, щоб господар «не дер сім шкур з квартирантів» [115, с.23].

Приватні приміщення, що не були зараховані до Комунального Житлового Фонду, могли здаватися в найм їхніми власниками без ордерів Житлового Відділу, але з обов'язковим дотриманням установлених норм користування

площею (16 кв. аршин на людину, що становило 11,2 кв. м) та реєстрацією актів здачі в Житловому Відділі.

Акт здачі мав містити ім'я, по батькові та прізвище наймача, розмір корисної площі, розмір квартирної плати та терміни її сплати, а також відомості про стан приміщення згідно з положенням НКВС і НКЮ від 4 травня 1921р. [101, с. 64].

У разі знаходження Житловим Відділом вільних приміщень, не поставлених на облік, це житло вилучалося, а власників будинків притягали до відповідальності за порушення «Положення про управління будинками» від 8 серпня 1921р. [101, с. 65]. Власник також мав право продати свій будинок, але влада суворо стежила за тим, щоб у одного громадянина не було більше однієї будівлі. Для цього покупець і продавець повинні були надати посвідчення до місцевого Комунального Відділу: продавець про те, що володіння, яке продається, дійсно належить йому, а також про те, що за останні 3 роки ні від його імені, ні від імені його дружини або малолітніх дітей не проводився продаж у цій або іншій місцевості з особистою підпискою [246]. Покупець – про те, що ні він, ні його дружина, ні його неповнолітні діти не володіли у цій місцевості жодними будівлями, і підписка, що ні в кого з вищезазначених осіб не було володінь в інших місцевостях і вони ніколи не купували житло [246].

Якщо ж з'ясовувалося, що ці умови були порушені, угода вважалася недійсною і винні в порушенні зазначених правил притягалися до відповідальності [115, с. 23]. Це здійснювалося для недопущення накопичення житла в одних руках і неможливості «виращування» в надрах соціалістичної держави великих приватновласницьких елементів [391].

Крім того, приватні будинки з 1921 року обкладалися 10 % натуральним житловим податком, щоб притиснути нетрудові елементи, які активізувалися в період НЕПу та нової житлової політики. Право місцевих органів вилучати з розпорядження комунального фонду 10 % житлової площі по відношенню до будинків приватновласницьких (немуніципалізованих) ґрунтувалося на

інструкції «Про порядок відведення і здачі житлових приміщень»: до складу Комунального Житлового Фонду входило 10 % житлової площі приватновласницьких будинків, виключаючи будинки з кількістю кімнат менше 10, а також у приміщеннях, щойно зведених приватними особами або колективами на міській землі на підставі постанови РНК від 8 серпня 1921р. Умовна частина житлової площі (не менше 30 % залишку понад особистої потреби самих забудовників та їхніх сімей) [101, с. 64].

Деякі несправники пропонували замінити натуральне оподаткування: передачу в комунальний фонд 10 % житлової площі – грошовою платою. Циркуляр ГУКГ НКВС попереджав Комунальні Відділи, що яких би розмірів ця плата не досягла, на ці кошти неможливо негайно створити потрібну для розміщення робітників і службовців площу, тому слід встановити двотижневий термін для здачі 10 % площі в Комунальний Житловий Фонд і встановити за цим суворий контроль, виявити в цьому питанні достатню наполегливість і твердість [212, с.21].

Звичайно, орендарі намагалися приховати вільну площу від Комунальних Відділів і не боялися розірвання договору оренди, адже вкладали у ремонт свої кошти і хотіли їх повернути з прибутком. Зазначений циркуляр зобов'язував орендарів, які не виконували договір, уважати його розірваним, але обов'язково в судовому, а не в адміністративному порядку, тому що можливість такого розірвання договору робили нестійким і невизначеним становище орендарів і спонукало їх утримуватися від витрат на ремонт [212, с.21].

І не випадково боялися залякати приватного власника: у Харкові до 25 серпня 1922 р. надійшло 3266 заяв від приватних осіб, які бажали отримати свої володіння назад, тобто 50,8 % усіх домоволодінь, що підлягали денаціоналізації.

Крім цього, приватновласницькі будинки обкладалися такою самою квартплатою, що й муніципалізовані та націоналізовані. Але в квартплату

включалася вартість експлуатації, амортизація будівель, погашення відсотків на витрачений у будівництві капітал тощо.

При цьому житловий закон зобов'язував домовласників під страхом законної відповідальності стягувати з робітників і службовців, які живуть у приватних будинках, квартирну плату не вище встановлених законом нормативів, а також дотримуватися норм користування житловою площею [62, арк. 19–21].

Класовим принципом пронизані житловий закон, інструкції і циркуляри щодо його впровадження в життя. НКВС постійно попереджало, що класовий принцип у житловій справі мав бути головним. Так, у циркулярі «Про спостереження за упровадженням у життя житлового закону» Губкомунвідділи попереджали: щоб виключити випадки, коли колишньому домовласникові, який утік із білогвардійцями, тепер повертають домоволодіння, потрібно кожен акт про денаціоналізацію домобудівництва розглядати місцевою Комісією зі спостереження за упровадженням у життя житлового закону і обов'язково списки будинків, що підлягають денаціоналізації, публікувати в місцевій пресі [222, с.13].

Крім цього, перевага при відчуженні домоволодіння надавалася житловим кооперативам або особам, які займали приміщення в цей час і мали на нього види. Така передача мала свої назви: за трудовим принципом або за принципом трудового зв'язку.

І якщо на час оголошення денаціоналізації стикалися формальні права колишнього власника, з одного боку, і претензії за лінією «трудового принципу», – з іншого, радянське законодавство вирішувало, зазвичай, питання на користь особи, яка шукала будинок за трудовим зв'язком, а не на користь формального власника [243, с.18].

Але після широко проведеної демуніципалізації будинків радянська влада зіткнулася з тим, що нові домовласники почали подавати позови до судів про виселення мешканців, здебільшого робітників і дрібних службовців. Приводи до виселення висувалися різноманітні, від конче необхідного

ремонту до безцеремонної претензії щодо оплати приміщень за тарифікацією власника. Суди були змушені ці позови задовольняти і виносити постанови про виселення [402, с.15].

У Харкові, у зв'язку з житловою кризою, помешкання користувалися величезним попитом, бо під час НЕПу багато заробітчан підшукували собі оселю. Житло було різне за комфортабельністю, і, звичайно, господарі намагалися підбирати вигідних для себе наймачів, як правило, серед пристойних і заможних громадян. Найбільш елітне житло знаходилося в центрі міста.

Звичайно, господарі у першу чергу хотіли його привести до ладу. Тому, щоб відновити житло, у будинках, зданих в оренду, крім квартирної плати, стягувалися додаткові збори. Робітників і службовців обкладали ними нарівні з непманами, що мешкали у цьому ж будинку. При цьому додаткове оподаткування здійснювалося не пропорційно займаній площі, а «подушно», тому густо заселена квартира робочого обкладалася в кілька разів більше, ніж таких же розмірів квартира непмана, який мешкав один [389].

Деякі підприємства відмовлялися утримувати будинки-комуни для робітників, тому це житло переходило в руки буржуазних елементів, які організовували в них житлові товариства і виселяли робітників у гірші будинки. Для стороннього робітника неможливо було отримати приміщення, бо за нього необхідно було внести «вхідні» гроші [402, с. 15]. Таким чином, приміщення в центрі міста переходили в користування непманів, які мали гроші. А те житло, яке обіймали робітники, вони намагалися звільнити всіма можливими засобами, примушуючи невикідних мешканців до виселення. Спостерігалось повсюдне явище: переміщення робітників у гірші приміщення, а буржуазних елементів – у кращі. «Створюючи благоустрій квартир для заможних людей, приватний капітал і вільна гра економічних сил жене бідних у підвали, сірі, темні кути й комірки, – це явище повсюдне і постійне» [402, с.16]. Радянська влада боролася з цим. Вводився контроль за використанням житлової площі, що мав перешкоджати зловживанням непманів [212, с.22]. І

при здачі будинків в оренду встановлювали знижку з орендної плати, як за будинок, так і за земельну ділянку під ним, якщо приміщення надавалися робітникам [212, с.21].

У Харкові розширений пленум міськради спільно з представниками завкомів, місткомів, партійних і червоноармійських організацій ухвалив рішення про заборону стягнення відступних при здачі кімнат у найм, а також отримання плати за комунальні послуги понад встановлені норми [382, с. 35].

Влада розуміла, що житлову кризу без будівництва нових будинків не вирішити, але на початку НЕПу органи комунального господарства не мали такої можливості. Із огляду на цю необхідність, РНК ухвалила рішення надати Комунальним Відділам право дозволу кооперативним об'єднанням й окремим громадянам на забудову тих міських ділянок, які не можуть бути найближчим часом забудовані на кошти місцевих виконкомів [115, с. 24].

Сучасник писав: «Потрібно усвідомити, що приватна (індивідуальна) забудова визнається своєчасною тільки в нинішніх умовах, коли держава, промисловість, місцеві органи та кооперація не можуть виділити достатньо коштів для зведення в містах житлової площі, достатньої для задоволення посиленого зростання кількості населення. І як засіб боротьби з житловою кризою, індивідуальна забудова визнається як можлива й така, що потребує заохочення. Але тут треба зазначити, що ідеологічно вона залишається по інший бік сучасного ладу, як спадщина буржуазного індивідуалістичного правопорядку, ще сильного і, можливо, надовго прижитого у селянській масі, але яка підлягає викоріненню і заміні формами колективного володіння та користування в містах, що ми і знаходимо в житловій кооперації» [282, с. 47].

У пресі тривала дискусія про залучення приватного капіталу в будівництво, зокрема у якій формі і як було дозволено йому існувати [73, 74, 382]. Сходилися в одному: потрібно індивідуальне будівництво загнати в певні рамки: «Нагальна потреба регулювання приватного житлового будівництва шляхом видання деяких норм – де і за яких умов і що (землянки,

сурогатні будинки, дерев'яні хатинки, мазанки тощо) не можна будувати» [282, с. 49].

Справа в тому, що з 1923 по 1926 рік повністю переважало приватне будівництво, що мало виключно споживчий характер, середній розмір житлового приміщення ледь сягав 40 квадратних метрів. Індивідуальне будівництво становило в ці роки 66,2 %, державне – 25,8 %, житлово-кооперативне – 8 % [126, с.78].

Із усіх зведених індивідуальних будинків на частку кам'яних припадало тільки 3,3 %, інші будівлі були виготовлені з неякісного матеріалу [126, с. 78]. Не був винятком і Харків: «Якщо в старих межах місто забудовано досить таки щільно багатопверховими будівлями, то в нових маємо здебільшого одноповерхові дерев'яні будинки й пустирі» [118 с. 112].

1926 року Харківське округове статистичне бюро друкує статистичні дані про населення, житлові умови та бюджет дрібних володінь. Харківське губстатбюро протягом 1924–1925 років обстежило економічний стан і бюджет дрібних володінь міста [120]. Це була перша робота державної статистики в Україні.

Згідно з цим обстеженням, Харків ділився на три зони. Перша зона – це такі райони: Осередкові – Катеринославсько-Благовіщенський, Нагірний, Гончарівка, Нетеченсько-Воскресенський, Старомосковський. У цих районах кількість робітників серед населення відносно найменша, загальна щільність мешканців значна, але наявне найкраще забезпечення житловою площею.

До другої зони належали такі райони: Піски, Москалівка, Іскринський, Холодна гора та Заїківка. Тут уже мешкало більше робітників, ніж у центральних районах (порівняно із загальною кількістю населення), переважають одноповерхові будинки і менша забезпеченість населення житловою площею, тобто більша фізична густота.

Третя зона – це околиці: Новоселівка, Качанівка, Лиса гора, Паровозобудівельній, Урал, Сабурова дача, Павлова дача, Чугуївка, Панасівка та Журавлівка. У цих районах абсолютна більшість мешканців – робітники.

Майже всі будинки одноповерхові, тут найбільша фізична щільність населення [120, с. 6]. Як бачимо, у центральній частині Харкова приватникам належало лише 4 % будівель, а на Журавлівці – уже 82,4 %, на Лисій горі – 95,7 %, на Основі – 98,7 %, на Дудуколівці (район Немишлі) – 98,8 % [120, с. 44].

Для такої ситуації в містах СРСР і Харкові зокрема існувало кілька причин. На початку 1920-х років, коли на зарплату не можна було прогодувати сім'ю, прості люди їхали в передмістя, де проблеми харчування і житла вирішувалися простіше і коштували дешевше. Незручністю було лише довго їхати до місця служби в силу погано розвиненого на той час транспорту [386, с.163].

Кубічний метр будівництва житла міського типу обходився приблизно в 100 рублів золотом, а куб селищного типу міг становити 40 і навіть менше рублів [140, с. 71]. На той час і за таких умов можна було допускати і меншу кубатуру на особу. Схожа ситуація була й на околицях Харкова. «Архітектура будівель виникає поволі, під час будування, часто змінюється і тому набуває випадкового характеру. Таке будівництво не потребує значних коштів, а більше залежить від господаря та його родини, тому переважно сім'ї і виконують третину всіх будівельних робіт» [120, с. 45].

За статистичними даними, на 15 березня 1923 року близько 60 % усього населення міст України проживало у приватних житлових будинках [74, с. 46]. Причому під час війни та революції будівництво в центральних районах зовсім припинялося, а на околицях, навпаки, майже не зупинялося. Отже, за період із 1921 по 1923 роки кількість будівель у Харкові зросла тільки на 608 одиниць [113, с. 240]. Із них на околицях було побудовано 373 володіння, що становило 3 % від загальної кількості навколишніх володінь [120, с.45]. Таким чином, темпи будівництва житла були дуже повільні.

Щодо масштабів приватної забудови можна дійти висновків за кількістю дозволів, виданих комунальними органами на будівництво. Кількість виданих Харківським міськвідкомгоспом дозволів на зведення приватних осель

1923 року становила 474, у 1924 р. (до 1 жовтня) – 599. Насправді було зведено близько 100 будинків [62, арк. 25].

Для порівняння, у Києві 1923 року надійшло 150 заяв на будівництво, оформлено тільки 8 [62, арк. 25]. Частина будівель була зведена без будь-якого дозволу. Такі самовільні будівлі у Харкові називали «нахалівками» [113, с. 240].

Ось як описувалися ці самовільні споруди в комунальній пресі: «Вдень самовільники облюбували місце, а з настанням сутінків закипала робота, стукали сокири, миготіли лампи – робота тривала всю ніч, а до ранку на пустирі красувався маленький двокий будиночок» [73, с. 83]. Іноді робота тривала кілька діб, і вдень на місце самовільних будівель з'являлася міліція і категорично забороняла роботи, тож самовільники її припиняли вдень, а вночі знову відновлювалася жвава робота. Жодні вмовляння і попередження не діяли. Закінчувалася справа тим, що в районах нахалівської забудови з'являлася пожежна команда, яка, не дивлячись на прохання та погрози, приступала до зносу халупок» [73, с. 84]. Влада боролася з «нахалівками», але мляво, розуміючи, що зносячи самочинно збудоване убоге приватне житло, вона буде змушена брати на себе турботу про безхатченків. Але були випадки, коли житло такого типу в Харкові використовувалося для збагачення.

«Міськрадо, рятуй!» – під таким заголовком у харківській пресі була описана схема житлового шахрайства. Реалізовувалася вона так: перш за все домовласник-забудовник отримував на вигідному місці ділянку землі, потім зводив фундамент, а то й просто на землі виганяв дерев'яні стінки й обмазував їх глиною, і все, а далі шукав квартирантів, які були переконані, що допомагають забудовникові добудуватися, а собі розв'язати квартирне питання. Такі квартиранти давали забудовникові в рахунок майбутньої квартплати від 500 до 1000 карб. із розрахунку по 50–70 карб. на місяць, щоб той доробив будинок за ці кошти: вставив вікна, двері тощо. Зведені у такий спосіб будинки були звичайнісінькими селянськими глиняними хатами, з тією різницею, що в них була дерев'яна долівка і криті вони залізом, а не соломою.

Вийнявши за таку платню будівлю, квартирант не міг навіть уявити, що за півроку забудовник почне його по-різному виживати, а якщо не вдасться – звернеться до суду та використає надане йому законом право на виселення квартирантів. Нові квартиранти вже платять 1200 – 1500 карб., із розрахунку 75 – 100 карб. на місяць. І такі спекуляції забудовників були постійними [400, с. 42].

Зрозуміло, що цей тип житла не тільки не відповідав уявленням про реорганізацію побуту на соціалістичних засадах, але навіть був перешкодою до здійснення звичайного міського благоустрою.

У Харкові переписом 1926 р. було зареєстровано 3596 володінь, приєднаних до водогінної мережі, що становило 16,8 % від загальної кількості забудов [113, с. 242].

Сполучення володінь з водогоном і каналізацією потребувало значних витрат. За розцінками 1925 року вартість землі для передміського селища становила близько 20 коп. за кв. м, а вартість робіт із повного благоустрою – близько 2 рублів. Ця цифра залежала від ступеня благоустрою: на створення вулиць і тротуарів – 0,50 – 1 руб за кв. метр, на прокладку вуличної мережі водогону і станції – 40 – 50 коп., те ж саме для каналізації – 50 – 60 коп., зовнішнє освітлення – 20 – 25 коп.

Такі цифри вираховані для селища площею близько 100 гектарів. Для меншого за розміром населеного пункту благоустрій буде коштувати дорожче. Наведені цифри свідчать про те, що благоустрій земельної ділянки не міг осилити індивідуальний забудовник. Навіть якщо відкинути вартість каналізації, то й тоді це була не підйомна для нього сума. Наприклад, маленька ділянка 600 – 750 метрів зі зручностями коштувала б 1000 рублів, і це складало б 50 % від вартості цієї споруди [338, с.17].

У цілому тільки 18 % міст СРСР у 1923 році мали водогін і лише 7 % – водогін з очищенням води [48, с.13]. Домогосподарств, які не користувалися водогоном у Харкові, нараховувалося 17 823, тобто 83,2 %. На околицях міста

послугами водогону користувалося лише 5,5 % жителів, а каналізацією – 0,1 % [113, с.242].

Наскільки недостатньо обслуговувалися домоволодіння на околицях, можна простежити за даними міського перепису 1923 року. Так, на Новоселівці, Уралі, Чугуївці, Качанівці було будинків з водогоном – 0,0 %, на Журавлівці – 0,4 %, Лисій горі – 0,4 %, Холодній горі – 1,2 %, Заїковці – 0,4 %, Сабуровій дачі – 0,8 %, в Іскринському районі – 0,3 % [120, с.49–50]. Населення цих районів брало воду не тільки з колодязів, але й з річок і ставків.

Споживання води в цих володіннях на околицях було вдвічі менше, ніж у цілому по Харкову [120, с.51]. Туалетами слугували вигрібні ями. Усе це забруднювало воду і ґрунт.

«Зазначимо, що в Харкові околиці позбавлені благоустрою, бруківки дуже мало – її мають тільки головні вулиці, водопостачання на дуже низькому рівні, а в санітарному відношенні деякі околиці дуже нездорові» - писав очевидець [120, с.41].

Із 1925 року, коли почали будуватися великі промислові гіганти Харкова, заговорили і про благоустрій міста. «Не можна сподіватися на те, що приватний власник своїми силами і засобами, як ми бачимо, дуже мізерними, зможе впоратися з нелегким завданням – підтриманням у цілісному вигляді свого будинкового господарства й поліпшувати побут» [74, с.47].

На пленумі Харківської міськради у 1925 році порушувалося питання про розширення кордонів міста як столиці України та його благоустрій, зокрема щодо розширення мережі електростанцій з метою електрифікації міських околиць і будівництва окремого водопроводу на Холодній горі [382, с.35].

Сучасне приватне будівництво було названо карликовим, таким, що не задовольняє потреби міста [166, с.15]. І в СРСР порушувалося питання щодо організації заходів за наявних умов нової житлової політики, здатних забезпечити трудящих доступним і якісним житлом. «Для досягнення цієї мети потрібно впливати на приватне будівництво, приватну експлуатацію

житла і створювати державне будинкове господарство, яке б забезпечило трудовий елемент якісним житлом за рахунок держави з пільговими тарифами» [403, с.19].

Починаючи з 1928 – 1929 рр., було ухвалено рішення збільшити кредитування індивідуальних забудовників із робітників і службовців, але за дотримання обов'язкової умови – здійснення будівництва на колективних засадах: «...поставити використання кредитів у формах, що сприяють організації як власне будівництва, так і ведення будинкового господарства індивідуальних забудовників на колективних засадах» [226].

Із цього часу індивідуальне будівництво робітників суворо контролювалося не тільки адміністрацією підприємств, через яких здійснювалося фінансування, але й державою в цілому. Нагляд і контроль були покладені на НКВС, якому доручалося упорядкувати індивідуальне житлове будівництво, посилити технічний нагляд за ним і розробити заходи з його нормування в масштабах усієї країни [226].

Індивідуальне житлове будівництво було неоднорідним. У звітних статистичних документах воно диференціюється на таке, що здійснюється: а) «трудящими масами»; б) «нетрудовими елементами». Із метою розв'язання житлової кризи, індивідуальне будівництво, здійснюване «нетрудовими елементами», вимушено отримує з боку влади підтримку і протекціонізм [203]. Але й тут існували обмеження: 1) ці споруди повинні були знаходитися поза ареалами індустріалізації, щоб не перешкоджати великомасштабному будівництву; 2) забудовниками могли бути лише робітники, а будівництво могло здійснюватися на колективних засадах, тобто під контролем заводської адміністрації або правління житлового кооперативу [203].

Починаючи з 1928 року, у зв'язку з курсом на індустріалізацію, в країні розгорнулися гігантські будівництва: перша п'ятирічка 1928 –1933 рр., зведення гігантів важкої промисловості, тож виникав і новий тип житла – житлові комплекси із системою комунально-побутового обслуговування.

Житлова політика була спрямована на планомірне скорочення індивідуального житлового будівництва, бо воно зводилося переважно нетрудовими елементами і не відповідало концепції колективного проживання. Обсяг індивідуального будівництва в СРСР у 1931 році скорочується порівняно з 1923 р. майже в 45 разів [43, с.7].

Висновки до розділу 3.

Радянська влада в 20-30-ті рр. XX століття в житловій сфері проводила політику, яка була спрямована на відновлення, зберігання, а потім і будівництва житлового фонду країни. В зазначений період були використані різні важелі й форми : від націоналізації житлового фонду, переселень, ущільнень нетрудового елементу , до зоохочувальних заходів, які мали ціль - використання ініціативи та коштів населення.

Збитковість житлового сектору для бюджету країни зумовлювала владу шукати різні форми його утримання. Так виникли державна, кооперативна та приватна форми експлуатації житла. Так як, формування політики радянської влади в житловому питанні відбувалося на базі марксистсько - ленінського вчення, тому функціонування колективних форм житла було найбільш пріоритетним у житловій політиці того часу. Влада створювала будинки - комуни, побутові колективи й так звані комуналки. Але неспроможність їх утримувати й призвело до появи кооперативного сектору, або житлової кооперації з пайовою участю членів, та з особистою власністю на житлову площу. Кооперація, яка була зоснована на повному самообслуговуванні будинків, підтримувалася радянською владою, як одна із колективних форм утримання будинків і будівництва нових. Зберігаючи вигідний для влади імідж незалежного власника, вона згодом була підпорядкована владі. Використовуючи ініціативу й кошти громадян, кооперація допомогла відродити житловий фонд.

Таким чином, нова економічна політика була спрямована на збереження і відновлення житлової площі. Ставка була зроблена на реального господаря, на приватну ініціативу та приватний капітал. Радянська влада поблажливо ставилася до індивідуального будівництва і навіть заохочувала його, розуміючи, що під час найжорсткішої кризи житла будівництво здійснюється за рахунок власних коштів і є резервом житлової площі, яка обкладається податками. Однак зведення приватного житла суперечило концепції більшовиків про усупільнення побуту. У зв'язку з тим, що курс на індустріалізацію передбачав і будівництво нового типу житла, радянська влада відмовляється від будівництва міст – садів та індивідуальних домоволодінь, на зміну приходить концепція соціалістичного міста і новий тип будівництва – мікрорайон із багатоповерховими будинками й системою комунально-побутового обслуговування.

Основні положення цього розділу викладені у публікаціях автора [384, 385, 387, 388, 389, 390, 391].

Висновки

Перед радянською владою у 1920-ті роки постало завдання вийти із найважчої житлової кризи. У ході Нової житлової політики (НЖП) влада була змушена 1921 року визнати законною кооперативну і приватну власність. Здійснювалося це для того, аби залучити приватний капітал, особисту ініціативу, власні заощадження з метою утримання житлового фонду.

Відроджуючи житлове підприємництво (можливість отримати дохід і забезпечити себе засобами для існування), радянська влада дозволила продаж не муніципалізованих будівель, що залишалися у приватній власності, і надавали законодавчі пільги у випадках, коли мешканці зобов'язувалися утримувати житло, виконуючи поточний і капітальний ремонти. Це здійснювалося не через зміну принципів державної власності на міське житло,

а з метою формування вторинного ринку житла, що забезпечувало незначне, але постійне надходження коштів від податків та зборів, та активізувало персональну ініціативу мешканців щодо раціонального утримання житла. Завдяки таким діям вдалося нав'язати господарське опікунство про житло деяким колишнім домовласникам і квартиронаймачам. Урешті-решт, вдалося відремонтувати значну частину житлового фонду під обіцянку не виселяти мешканців і під гарантії надати можливість розпоряджатися житловою площею за власним бажанням.

Радянська влада також створила умови для самоорганізації населення в кооперативні товариства, розширила зону економічних і правових свобод, що стимулювали об'єднання людей для спільного вирішення житлових проблем.

І справді, була продемонстрована здатність забезпечувати населення житлом, але при цьому страждали робітничі родини, що не могли його оплатити. У рамках загальнодержавної житлової та містобудівної політики це було неприпустимим. Усі процеси розподілу, перерозподілу житла повинні були здійснюватися в державних межах і жодних незалежних від влади структур не повинно було існувати. Формувалося житлове законодавство, що було залежне від державних органів управління та розпорядження житлом.

Виходячи із цього, створювалися абсолютно підконтрольні вибори керівних органів житлової кооперації, що усували непманів від керівництва кооперативами і замінювали їх робітниками і службовцями, лояльними до влади. Житлова кооперація стала робітничо-заводською, адміністрації заводів входили до пайової участі будівельними матеріалами, сплатою за виготовлення технічної документації, оформленням дозволів та розподілом коштів.

Виконуючи постанову «Про житлову політику», місцеві ради всіма доступними їм засобами спонукали житлові кооперативи до проектування та будівництва комунального житла: будинків перехідного типу, будинків-комун, тобто будівель з приміщеннями для спільного колективного користування та громадського обслуговування. Це дозволяло будувати

культурно-побутові заклади: ясла, дитячі садки, червоні куточки та інші громадські служби. Усе це втілювалося у столичному Харкові.

Після того, як НЕП почали згортати і був взятий курс на індустріалізацію країни, починаючи з 1927 року, житлово-громадянське будівництво, а також зведення об'єктів комунального та побутового обслуговування у робітничих селищах-новобудовах (соцмістечках) втрачало свій самостійний статут і переходило в розряд «промислового будівництва». Вища Рада Народного Господарства перетворилася на житлового монополіста – головного розпорядника всього нового житлового будівництва при новій промисловості.

Таким чином, формувалося повне та єдине управління в галузі житлової політики, яке на початку 1930-х років стало найбільш ефективним з точки зору загальнодержавного планування, розподілу коштів, а також персональної відповідальності та дисципліни.

Проведений у дисертаційній роботі аналіз формування і здійснення державної житлової політики дозволяє намітити таку її періодизацію:

1. 1920 – початок 1921 рр. – воєнний комунізм, господарська розруха. Переважали колективістські настрої – новий соціалістичний запит: декрети про відміну прав власності на нерухомість, землю, житло. Муніципалізація і націоналізація житлових приміщень. Переселення робітників в квартири буржуазії – створення комуналок та інших типів комунального житла: побутових комун, товариства робітників і комун для молоді та інше. Житло не розглядали як товар, як спосіб отримання прибутку. Формувалися планові основи відання міським господарством. Призначення ГУКГ НКВС – головним суб'єктом державного відання і розпорядження житлом.
2. 1921–1924 рр. – нарастання житлової кризи. Введення НЕП і НЖП. Повернення економічних і фінансових важелів експлуатації житла. Введення квартплати, пошук суб'єкта володіння житлом. Формування основних форм власності на житло: державної, відомчо-державної, кооперативної та приватної. Оптимізація системи управління

домоволодіннями: домові комітети, квартуповноважені, завбудинками, домоуправи, житлові відділи, комунальні відділи.

Головна риса житлової політики – класова боротьба: оробітнення кооперативів, домових комітетів, тощо. Приходило розуміння, що житлову кризу не можна подолати без будівництва житла. На цьому етапі, в зв'язку з нестачею коштів реальне будівництво було малоповерхове: створення двоповерхових будинків для робітників. Дискусії про проблеми сучасного міста: міста-сади, будинки-комуни, багатоповерхові квартирні будинки, тощо.

3. 1925–1927 рр. – йшла розробка стандартизації і раціоналізації в будівництві, впровадження нових технічно-наукових досягнень. Пошуки здешевлення будівництва житла, будівництва перших усуспільнених міських споруд, проектування житлових комплексів з комунальним обслуговуванням.
4. 1928–1934 рр. – згорання НЕПу, курс на індустріалізацію, спорудження гігантів промисловості. У результаті такої житлової політики поблизу містоутворювальних підприємств зводилися багатоповерхові селища з усіма зручностями, у тому числі й соцмістечко ХТЗ у Харкові. Місто Харків перетворювався в великий індустріальний центр.

Список використаних джерел та літератури

1. А. Л. Из практики суда // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 49–50.
2. А. Л. Права членов жилищно-кооперативов // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 50–51.
3. Алешин В. Э. Градостроительные поиски на Украине в 1920 – начале 1930 годов // Строительство и архитектура. 1985. № 10. С. 23–25.
4. Антонов В. Рост жилищно-строительной кооперации в Харькове // Жилищная кооперация Украины. 1926. № 6. С. 27–28.
5. Арендаторы по ул. К. Либкнехта 7 Финансовое Контрольное Управление Н.К.Ф. и Всеукраинская Трудовая Сберегательная Касса // Государственный архив Харьковской области. 1924–1925 гг. Ф. № Р–1401. Харківська спілка житлових кооперативів. Оп. 1. Спр. №1. 28 арк.
6. Арендная Жилкооперация в Харькове // Жилище рабочего. 1924. № 11–12. С. 46–47.
7. Архитектура Советской России / под ред. Ю. С. Ярлова. Москва : Стройиздат, 1975. 224 с.

8. Ашкинезер Ю. С. Законы о кооперации. Систематический сборник декретов, постановлений, инструкций и циркуляров по кооперации (с приложением уставов). Харьков : Юрид. изд-во НКЮ УССР, 1925. 454 с.
9. Ашкинезер Ю. С., Штандель Е. Н. Жилищно-кооперативное законодательство Украины. Харьков : Изд-во НКЮ УССР, 1924. 120 с.
10. Бабин И., Завитаев А. Советы лицом к коммунальному хозяйству. Сборник директив. Москва : Власть советов, 1932. 460 с.
11. Барышев М. И. Законодательство по жилищному строительству. Москва : Госюриздат, 1960. 335 с.
12. Белоусов В. Рабочая Жилищно-Строительная Кооперация // Рабочая жилищно-строительная кооперация : сб. ст., практ. указ. и офиц. постановлений. Москва : Вопр. труда, 1925. 136 с.
13. Березкин Ю. М. Исторические типы финансов : методологический анализ. Иркутск : Новь, 2000. 375 с.
14. Бернштейн Л. На новом этапе: Перестройка быта в период социализма и задачи комсомольских организаций. Москва : Московский рабочий, 1931. 180 с.
15. Блох О. Міста-сади. Соціально-політичні нариси. Київ : Дніпросоюз, 1920. 40 с.
16. Богдашина О. М. Джерелознавство історії України: питання теорії, методики, історії : навч.-метод. посіб. Харків : Сага, 2008. 214 с.
17. Бордюгов Г. А., Козлов В. А. История и конъюнктура: субъективные заметки об истории советского общества. Москва : Политиздат, 1992. 352 с.
18. Борисенко М. Будівництво соціалістичних міст. Харків : Держ. вид-во України. 1930. 111 с.
19. Бородкин Л. И. «Порядок из хаоса»: концепция синергетики в методологии исторических исследований // Новая и новейшая история. 2003. № 2. С. 98–113.

20. Боффа Дж. История Советского Союза : в 2 т. Т. 1. Москва : Междунар. отношения, 1994. 473 с.
21. Бюджет Главного Управления Коммунального Хозяйства // Коммунальное дело. 1923. № 1 (4). С. 45–48.
22. Бюджети міських домоволодінь за 1925–26 рік // Статистика України / Центр. стат. упр. УСРР. Т. V. Сер. XIV. № 417, Вип. 1. Харків : ЦСУ України. 1926. 38с.
23. Валевский Н. За благоустройство городов. Москва : Власть советов, 1935. 71 с.
24. Велихов Л. Города-сады как города будущего. Основы городского хозяйства. Общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйства. Москва ; Ленинград : Гос. изд-во, 1928. С. 205–214.
25. Велихов Л. А. Основы городского хозяйства. Общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйства. Москва ; Ленинград : Гос. изд-во., 1928. 468 с.
26. Верт Н. История Советского государства. 1900–1991 : пер. с франц. Москва : Прогресс-Академия, 1994. 544 с.
27. Вікторів В. Велетень // Всесвіт. 1926. № 22(45). С. 8.
28. Владимиров Е. В., Литвин М. І., Муленсон Є. М. Двірники, їх права й обов'язки та взаємовідносини з будинкоуправлінням й органами міліції. Одеса : Одесполіграф, 1928. 86 с.
29. Владин Г. Техничко-економическіе предпосылки планировки Большого Харькова // Будівництво соціалістичних міст. 1933. № 1. С. 7–10.
30. Волобуев П. В., Булдаков В. П. Октябрьская революция: новые подходы к изучению // Вопросы истории. 1996. № 5–6. С. 15–23.
31. Вологодцев И. К. Особенности развития городов Украины // Труды комиссии по изучению перспектив развития городов. Вып. 2. Харьков : Господарство України. 1930. 205 с.

32. Вопросы коммунального и жилищного хозяйства крупных промышленных центров // Центральный державний архів громадських об'єднань України. Ф. 1. Центральный комитет Комуністичної партії України. Оп. 20. Документи відділів ЦК КП(б)У (1918–1941 рр.). Спр. № 4272. 31 арк.
33. Вопросы финансирования коммунального хозяйства // Коммунальное дело. 1924. № 10. С. 5–10.
34. Всесоюзная конференция жилищной кооперации 23–25 марта 1925 г. // Коммунальное дело. 1925. № 8 (32). С. 41–44.
35. Вундерлих С. Всесоюзный Комитет Содействия и его местные органы / под ред. А. Лежова // Рабочая жилищно-строительная кооперация : сб. ст. Москва, 1925. С. 29–34.
36. Гвоздев Н. П. Охват губернии – очередная задача Союза Жилкооперации // Жилище рабочего и коммунхозяйство. 1924. № 3–4. С. 39–40.
37. Георгіївський Г. Упорядкування міста. Харків ; Одеса : Держ. вид-во України. 1930. 135 с.
38. Герус А., Козеренко Н. Классовая борьба в жилищах // Коммунальное и жилищное хозяйство в Советском союзе. Москва : Власть Советов, 1931. С. 71.
39. Герус Л. Ф. Социалистическая реконструкция городов. Москва : Совет. закон., 1931. 32 с.
40. Говард Э. Города будущего / предисл. Э. Говарда. Санкт-Петербург, 1911. 176 с.
41. Города социализма и социалистическая реконструкция быта : сб. ст. Москва : Работник просвещения, 1930. 160 с.
42. Городское строительство : марксистско-ленинская хрестоматия / Коммун. Акад. при ЦИК СССР ; Ин-т экон. Москва : Огиз ; Соцэкгиз, 1934. 329 с.

43. Городское строительство к 15-летию Октябрьской революции // Советская архитектура. 1932. № 5–6. С. 3–10.
44. Городское хозяйство прежде и теперь (Из материалов по местному бюджету) // Коммунальное дело. 1923. № 2 (5). С. 7–10.
45. Госплан СССР. Реконструкция городов СССР (1933–1937). Т. 1. Москва : Изд-во стандартизации и рационализации. 1933. 371 с.
46. Гречка А. Кооперація за кордом і в нас. Харків : Книгоспілка, 1925. 72 с.
47. Грицай М. О., Ігнатов О. Н., Ігнаткін І. О., Лебедєв Г. О. Нариси історії архітектури Української РСР (радянський період) / Акад. будів. і архітект. Укр. РСР. Київ : Держ. вид-во літ. з будівництва і архітектури УРСР, 1962. 352 с.
48. Гуревич С. Задачи коммунальхозов по оздоровлению наших городов // Коммунальное дело. 1924. № 11–12. С. 11–15.
49. Гуцуляк С. Основні риси народно-господарського плану України на 1928–1929 рік. Харків : Держ. вид-во України, 1929. 43 с.
50. Давидович В. Г. Вопросы планировки новых городов. Ленинград : Изд. ЛНИИКХ, 1934. 192 с.
51. Декрет о предоставлении собственникам немунципализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1921. № 60. Ст. 410.
52. Декрет об отмене права частной собственности на недвижимость в городах 1919 г. // ЦДАВОВУ. Ф. 5. НКВД УССР. г. Харьков. Оп. 1. 1919–1923 гг. Д. 35. Материалы о восстановлении коммунального хозяйства Украины, организации и деятельности отделов коммунального хозяйства исполкомов. 153 л.
53. Декрет об учреждении Комитета Государственных Сооружений Совета Народного хозяйства Украины и об объединении в нем всего

- строительства Украинской Социалистической Советской республики
// ЦДАВОВУ. Ф. 5. Оп. 1. Д. № 28. 35 л.
54. Делегатам 8-го съезда Советов о жилищном вопросе. Москва : Тип. Глав. Военно-инженерного управл. 1920. 14 с.
 55. Денационализация домостроений. Новый закон и инструкция о продлении срока и о повышении норм оценки. Инструкция о порядке установления оценок. Харьков : Юрид. изд-во НКЮ УССР. 1926. 32 с.
 56. Державні відносини Радянської України і Радянської Росії. Четверта конференція КП(б)У. Харків 17–23 берез. 1920 р. // Комуністична партія України в резолюціях і рішеннях з'їздів, конференцій і пленумів ЦК. Т. 1: 1919–1941 рр. Київ : Вид-во Політ. літ. України, 1976. – 1007 с.
 57. Диканский М. Г. Проблемы современных городов. Движение в больших городах. Кризис жилища. Москва : Вопросы труда, 1926. 96 с.
 58. Диканский М. Р. Жилищный вопрос. 3-е изд., доп. и перераб. Харьков : Т-во потреб. обществ юга России, 1919. 258 с.
 59. Диканский М. Р. Постройка городов, их план и красота : 135 рисунков в тексте. Петроград : Изд. Н. П. Карбасникова, 1915. Х, 308 с., ил.
 60. До історії міста Харкова : будівництво, промисловість, наука : наук.-довід. вид. Харків : СПД ФО Яковлєва Г. Г. 2004. 96 с.
 61. Доклад о положении жилищного вопроса на Украине // ЦДАГО. Ф. 1. Центральный комитет Комуністичної партії України. Оп. 20. Документи відділів ЦК КП(б)У (1918–1941). Д. 2054 9 июня 1925 8 окт. 1925. 45 арк.
 62. Доклад о положении жилищного вопроса на Украине. Жилкооперация // Центральный архив общественных организаций. Ф. 1. Оп. 20. Документы отделов ЦК ВКП(б)У (1918–1941). Д. № 2054, 45 л.
 63. Доклад о положении жилищного дела в республике // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 104–106.
 64. Документы о строительстве дома ЖСК «Новый быт» (протоколы, акты, переписка). Т. 1 // Государственный архив Харьковской области.

- Ф. № Р-1451. Харьковский областной Союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Облжилсоюз). Оп. 5. Д. № 47. 286 л.
65. Документы о строительстве дома ЖСК «Новый быт» (протоколы, акты, переписка). (Т. 2-3) I-1931 – 19/XII – 1933. Т. 2 // Государственный архив Харьковской области. Ф. № 1451. Оп. 5. Д. № 48. 152 л.
66. Документы о строительстве дома ЖСК «Новый быт» (протоколы, акты, переписка). Т. –3. I7/I-1932 – 31/XII – 1932. Т. 3 // Государственный архив Харьковской области. Ф. № 1451. Оп. 5. Д. № 49. 153 л.
67. Документы о строительстве дома ЖСК «Новый быт». (Протоколы, акты, переписка) Т. 4. // Государственный архив Харьковской области. Ф.1. Р1451 Облжилсоюз, Оп.5. Д.47. 286 л.
68. Дудырев Ф. Ф. Фактология и фактологическая работа в исторических исследованиях : монография. Челябинск : Новый мир, 1998. С. 385.
69. Евменьев С. О техническом бюро // Коммунальное дело. № 4(28). 1925. С. 66–67.
70. Еще о коммунальных трестах // Коммунальное хозяйство. 1928. № 21. С. 7–12.
71. Жилищная кооперация // Коммунальное дело. 1925. № 9 (33). С. 48.
72. Жилищная Кооперация СССР в 1924–25 гг. Статистико-экономический обзор. Москва : Изд. ЦЕНТРОЖИЛСОЮЗА, 1926. 246 с.
73. Жилищное дело и строительство. Частное строительство // Коммунальное дело. 1926. № 21–22. С. 83–85.
74. Жилищное дело. О частновладельческих домостроениях // Коммунальное дело. 1925. № 9 (33). С. 46–47.
75. Жилищное законодательство. (Систематическое собрание действующих на 1 марта 1927 г. узаконений, ведомственных циркуляров и разъяснений, разъяснений Пленума и определений Гражданского

- Кассационного Коллективного Верховного Суда РСФСР) / под общ. ред. : М. Брагинского, А. Иодковского. Вып. II : Жилищная кооперация / сост. А. Иодковский. Москва : Юрид. изд-во Наркомюста РСФСР, 1927. 120 с.
76. Жилищное строительство и долгосрочный кредит // Коммунальное дело. 1925. № 9 (33). С. 49–50.
 77. Жилищные законы. Систематический сборник декретов, постановлений, циркуляров, инструкций, правил, уставов, положений, приказов, разъяснений органов центральной власти / сост. : Н. И. Бронштейн, С. М. Гинзбург. Москва : Правовая защита, 1927. 636 с.
 78. Жилищные товарищества // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 113.
 79. Жилищный вопрос // Коммунальное дело. 1924. № 10. С. 48–51.
 80. Жилищный вопрос // Коммунальное дело. 1925. № 4(28). С. 43–47.
 81. Жилищный вопрос // Коммунальное дело. 1924. № 11–12. С. 45–46.
 82. Жилищный вопрос // Коммунальное дело. 1925. № 6(30). С. 58–65.
 83. Жилищный закон : Постановление СНК УССР от 1 нояб. 1921 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1921. № 22. Ст. 641.
 84. Жилостроительная кооперация в Харькове // Жилище рабочего. 1925. № 11–12. С. 46.
 85. Житлове будівництво // Два роки п'ятирічки УСРР : Матеріали до звіту уряду за 1929 та 1930 роки XII Всеукраїнському з'їздові Рад. Харків, 1931. С. 176–181.
 86. Житлове будівництво на Україні 1927–1929 рр. / Держ. планова комісія УСРР // Статистика України. № 204. Харків : Господарство України, 1931. 180 с.
 87. Журавлев А. М., Хан-Магомедов С. О. Советская архитектура. Москва : Знание, 1968. 315 с.

88. З. В. В жилкоопе «Новый быт» // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 40.
89. З. В. Жилкооператив № 1054 по ул. Октябрьской Революции № 45–47 // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 39–40.
90. З. В. Общие собрания, обследования и ревизии (Из материалов Орготдела Союза) // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 38–39.
91. Забота об улучшении жилищных условий рабочих и служащих предприятий и учреждений // Коммунальное дело. 1922. № 1. С. 61.
92. Законодательство и распоряжения по жилищно-строительной кооперации // Жилищно-строительная кооперация : справочник / сост. Б. Б. Веселовский. Москва : Глав. Упр. коммун. хоз-ва НКВД, 1925. С. 15–45.
93. Заславский А. А. Жилищно-коммунальное хозяйство СССР. Москва ; Ленинград : Изд-во Мин-ва Коммун. хоз-ва РСФСР, 1948. 64 с.
94. Заславский А. А. Развитие городов в СССР // Жилищно-коммунальное хозяйство СССР. Москва ; Ленинград, 1948. 64 с.
95. Зассен И. А. Развитие теории кооперации / пер. с нем. Н. М. Пакуль. Харьков : Союз, 1920. 150 с.
96. Земблукхтер Т. К IV Всероссийскому съезду заведующих Коммунальным хозяйством // Коммунальное дело. 1923. № 2 (5). С. 3–5.
97. Из деятельности Харьковских Ж-К и Д-К // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 3–4. С. 56–57.
98. Инструкция Главкооперкома УССР от 2/VII–1924 г. О реорганизации жилищных трудовых объединений. Типовой договор жилкооперативов с откомхозом / текст Ю. С. Ашкинезер, Е. Н. Штандель . Харьков : Юрид. изд-во НКЮ УССР, 1924. 17 с.
99. Инструкция к декрету «О мебели». Утверждена НКВД от 11 мая 1922 года // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 6–8.

100. Инструкция к обязательному постановлению Харьковского Окрисполкома от 10 авг. 1925 года, № 17 // Жилище рабочего. 1925. № 11–12. С. 49–50.
101. Инструкция о порядке отвода и сдачи жилых помещений // Коммунальное дело. 1921. № 1. С. 64–65.
102. Инструкция о порядке проведения в жизнь «Нового Жилищного закона УССР» // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 2. С. 12–17.
103. Инструкция уполномоченному районной избирательной комиссии по проведению выборов, перевыборов и довыборов органов жилищных товариществ // Алмазов (Маневич) С. Л., Веселовский Б. Б. Настольный справочник домоуправлений. Руководство для жилищных товариществ, правлений и ревизионных комиссий, управдомов, комендантов и др. Москва. 1926. С. 17–19.
104. Информационные технологии в историческом образовании: метод. указ. / сост. О. Д. Дашковская ; Ярослав. гос. ун-т им. П. Г. Демидова. Ярославль : ЯрГУ, 2014. 60 с.
105. Исполнительная часть проекта декрета об отмене права частной собственности на городские недвижимости // Газета Временного Рабочего и Крестьянского правительства. 1917. № 18. 25 нояб. (8 дек.). С. 1.
106. Історія міста Харкова ХХ століття / О. Н. Ярмаш, С. І. Посохов, А. І. Епштейн [та ін.]. Харків : Фоліо ; Золоті сторінки, 2004. 686 с.
107. К вопросу о городах-садах // Коммунальное дело. 1923. № 1. С. 117–119.
108. К итогам убытков от разрушенных строений // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 58–59.
109. К новой квартирной плате // Жилище и строительство. 1926. № 6. С. 65.

110. К учреждению «Общества городов-садов Украины»
// Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 4. С. 52–58.
111. Калакура Я. С. Українська історіографія : Курс лекцій. Київ : Генеза, 2004. 496 с.
112. Калашников В. Ф. Методология истории. (От историка к исследованию). Москва : РОССПЭН, 2001. 191 с.
113. Калініченко В. В. Населення. Життя та побут харків'ян // Історія міста Харкова ХХ століття. Харків, 2004. С. 235–244.
114. Карцман М., Шефтель С. Жилищный фронт. Москва ; Ленинград : Молодая гвардия, 1930. 48 с.
115. Катаев В. Новая жилищная политика. Москва : Красная новь, 1922. 32 с.
116. Каталог фонда Державного архіву Харківської області Ф. № Р–1163, од. зб. 4880. Орендне управління Харківського відділу комунального господарства. Харків. 1922–1932. С. 249.
117. Квартирная плата // Сборник обязательных постановлений Харьковского Губисполкома. Харьков : Изд-во Губисполкома, 1925. № 49. С. 32–40.
118. Кейлін М. Г. Вартість та технічний стан націоналізованого фонду будов міста Харкова // Господарство України. 1930. № 3. С. 108–118.
119. Классовая жилищная политика // Коммунальное дело. 1922. № 1(4). С. 119.
120. Коваленко І. З. Місто Харків: населення, житлові умови, бюджет дрібних володінь. Вип. III. Харків : Харків. Округове бюро, 1926. 92 с.
121. Ковальченко И. Д. Методы исторического исследования. Москва : Наука, 2003. 486 с.
122. Коган И. Комитеты содействия кооперативному строительству рабочих жилищ // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 1. С. 12–13.

123. Коган И. Нужно ли реорганизовывать дома-коммуны в жилкооперативы? // Жилище рабочего. 1926. № 3–4. С. 39–40.
124. Коган И. Окпрофсовет и Союз Жилкооперации // Жилище рабочего. 1925. № 13–17. С. 3–6.
125. Кожаный П. Рабочее жилище и быт. Москва : Изд. ВЦСПС, 1924. 78 с.
126. Козеренко Н., Герус Л. Коммунальное и жилищное хозяйство в Советском Союзе / под. ред. Г. С. Михайлова. Москва : Власть Советов, 1931. 86 с.
127. Комиссия ВЦИК по коммунальному хозяйству // Коммунальное дело. 1922. № 1. С. 3–7.
128. Коммунальное хозяйство города Харькова (за период до 1 октября 1922 г.) // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 4. С. 69–78.
129. Коммунальное хозяйство за пять лет Советской власти // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 3–4.
130. Коммунальное хозяйство СССР к концу первой пятилетки. Сборник статистических материалов за 1927/28–31 гг. в сопоставлении с дореволюционными. Москва : Изд-ние ЦНХУ Госплана СССР. 1933. 135 с.
131. Коммунистическая партия Советского Союза в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК : Т.1 : 1898–1917. Москва : Изд-во полит. лит. , 1970. 534 с.
132. Комуністична партія України в резолюціях і рішеннях з'їздів, конференцій в Пленумів ЦК : в 2 т. Т. 1 : 1818–1941. Київ : Вид-во політ. літ. України, 1976. 1008 с.
133. Кооперативное строительство. Строительство жилищ для рабочих. Харьков кооператив «Красный Октябрь» // Коммунальное дело. 1924. № 9. С. 53–54.
134. Кооперативный план Ленина (Кооперация при капитализме и в переходный период). Москва : Центросоюз, 1930. 81с.

135. Коткин С. Жилище и субъективный характер его распределения в сталинскую эпоху // Жилище в России : век XX. Архитектура и социальная история. Москва, 2001. – С. 105.
136. Краснов. Громадська пральня // Житлова кооперація України. 1930. № 3–4. С. 34–36.
137. Кржижановский Г. М. К теории и практике планового хозяйства // Плановое хозяйство. 1925. № 3. С. 7–21.
138. Крупская Н. Города будущего // Комсомольская правда. 1929. № 289. 15 дек.
139. Крупская Н. К. О бытовых коммунах // Правда. 1930. 27 янв.
140. Кузнецов А. Снабжение Харькова и его окрестностей электрической энергией // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 71–72.
141. Кульчицкий С. В. Внутренние ресурсы социалистической индустриализации СССР (1926–1937). Київ : Наук. думка, 1979. 255 с.
142. Кульчицкий С. В. Російська революція 1917 року: Новий погляд. Київ : Ін-т іст. України НАН України, 1997. 97 с.
143. Курдюмов С. П., Малинецкий Г. Г. Историческая динамика. Взгляд с позиций современника // ОНС. 2005. № 5. С. 118–132.
144. Куренков П. А., Кобзарь С. Г. Транспорт при планировке городов. Москва ; Ленинград : Глав. ред. строй. лит., 1937. 228 с.
145. Лабаторин Н. Конкурс на лучший Жилкооператив // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 3–4. С. 38–39.
146. Лазарев П. Харків двох віків // Всесвіт. 1926. № 15. С. 12–13.
147. Ларин Ю. Жилище и быт. (Жилищный вопрос в реконструктивный период). Москва : Власть Советов, 1931. 128 с.
148. Ларин Ю. Частный капитал в СССР. Москва : Гос. изд-во., 1927. 132 с.

149. Лебина Н. Б., Лахтин Н. Б. Повседневная жизнь советского народа : Нормы и аномалии. 1920–1930 гг. Санкт-Петербург : Летний сад, 1999. 334 с.
150. Лебина Н. Б., Чистяков А. М. Обыватель и реформы. Картины повседневной жизни горожан в годы НЭПа и хрущевского десятилетия. Санкт-Петербург : Дмитрий Буланин, 2003. 343 с.
151. Лебідь М. Житлове робітниче будівництво // Всесвіт. 1926. № 9(32). С. 19.
152. Лейбфрейд А. Ю., Полякова Ю. Ю. Харьков. От крепости до столицы : Заметки о старом городе. Харьков : Фолио, 1998. 335 с.
153. Ленин В. И. Великий почин // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1981. Т. 39. С. 1–29.
154. Ленин В. И. Государство и революция // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1974. Т. 33. С. 3–120.
155. Ленин В. И. Дополнение к проекту декрета о реквизиции теплых вещей для солдат на фронте // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1983. Т. 54. С. 380–381.
156. Ленин В. И. Заметки о кооперации // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1966. Т. 38. С. 144.
157. Ленин В. И. Проект и объяснение программы социал-демократической партии // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1979. Т. 2. С. 81.
158. Ленин В. И. Проект речи по аграрному вопросу во второй Государственной думе // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1979. Т. 15. С. 158–159.
159. Ленин В. И. Развитие капитализма в России // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1979. Т. 3. С. 537–539.
160. Ленин В. И. Тезисы закона о конфискации домов с сдаваемыми в наем квартирами // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1981. Т. 35. С. 108.

161. Ленин В. И. Удержат ли большевики государственную власть?
// Полное собрание сочинений. 5-е изд. Москва, 1981. Т. 34. С. 314–315,
278–339.
162. Ленин В. И. О государстве // Полное собрание сочинений. 5-е изд.
Москва, 1981. Т. 39. С. 64–84.
163. Лившиц Н. О системе коммунальных и жилищных фондов
// Вопросы коммунального хозяйства. 1930. № 10. С. 8.
164. Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: федеральный и
региональный аспект // Жилищное законодательство. 2002. № 3. С. 2–
135.
165. М. К. Г. Місто розквітає // Всесвіт. 1926. № 2(25). С. 12.
166. М. К. Совецание по жилищному вопросу // Коммунальное дело.
1925. № 2. С. 13–15.
167. Марков А. К вопросу о финансовом положении органов
Коммунального Хозяйства // Коммунальное хозяйство на Украине.
1922. № 3. С. 55–69.
168. Марков В. И. Жилищная кооперация. Общий элементарный очерк
жилищной кооперации. Б. м. : Книгоспілка, 1926. 79 с.
169. Марковников Н. Предстоящая неизбежная реформа в области
проектирования и постройки жилых помещений // Коммунальное дело.
1922. № 1. С. 33–37.
170. Марковников Н. Д. Проблема внутренней планировки жилища в
связи с задачами технической реконструкции жилищного строительства
и организации обобществленного обслуживания бытовых нужд
// Реконструкция городов СССР. Госплан СССР 1933–1937. Т. 1.
Москва, 1933. С. 327–360.
171. Маркс К. Капитал // Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. 2-е изд.
Москва, 1960. Т. 23. С. 671–680, 695–705.
172. Маркс К., Энгельс Ф. Немецкая идеология // Маркс К., Энгельс Ф.
Сочинения. 2-е изд. Москва, 1955. Т. 3. С. 7–544.

173. Математические методы в исторических исследованиях: сб. ст. / отв. ред. : Ю. Л. Ковальченко, Бессмертный, Л. М. Брагина. Москва : Наук. думка, 2012. 234 с.
174. Материалы к I Всесоюзному съезду жилищной кооперации в Москве, янв. 1925 // ДАХО. Ф. Р4101. Оп. 1, Д.3. 39 л.
175. Материалы по новому кооперативному строительству в порядке декретов Совета Народных Комиссаров РСФСР от 7 апреля 1921 г. и УССР от 13 апр. 1921 г. и УССР от 13 апр. 1921 года. Вип 4. Одесса : Одес. потреб о-во орг.-кооп. отд, 1922. 179 с.
176. Меерович М. Г. Наказание жилищем: жилищная политика в СССР как средство управления людьми (1917–1937 гг.). Москва : РОССПЭН, 2008. 303 с.
177. Местецкий Я., Сигал Б., Георгиевский Г. Жилищное хозяйство Украины. Харьков : Держ. вид-во України, 1929. 166 с.
178. Мещеряков Н. О. О социалистических городах. Харьков : ОГИЗ ; Молодая гвардия, 1931. 112 с.
179. Меерович М. Г., Конышева Е. В., Хмельницкий Д. С. Кладбище соцгородов: градостроительная политика в СССР (1928–1932 гг.). Москва : РОССПЭН, 2011. 270 с.
180. Местецкий Я. Элементарний пора́дник працівникам Житлокоопу. Харків : Держвидав України, 1931. 94 с.
181. Митлянский Ю. Состояние коммунальных предприятий // Коммунальное дело. 1923. № 9–10. С. 35–36.
182. Митлянский Ю. Экономика коммунальных предприятий // Коммунальное дело. 1923. – № 9–10. С. 36–39.
183. Михайлов Д. Новый город. Москва ; Ленинград : Молодая гвардия, 1931. 211 с.
184. Мірер В. Очистка квартири // Житлова кооперація України. 1930. № 3–4. С. 37–39.

185. Мірер В. Про тип і форму соціалістичного приміщення // Житлова кооперація України. 1930. № 2. С. 22–30.
186. Нариси повсякденного життя радянської України в добу НЕПу (1921–1928 рр.) : монографія / відп. ред. С. В. Кульчицький : в 2-х ч. Ч. 1. Київ : Вид-во ін-ту іст. України НАН України, 2009. 424 с.
187. Нариси розвитку народного господарства Української РСР. Київ : Вид-во Акад. наук УРСР, 1949. 597 с.
188. Неврев И. От лачуг к социалистическим городам. Москва : Партиздат, 1932. 64 с.
189. Новейшее жилищное законодательство. Декреты и ведомственные распоряжения с разъяснениями Д. И. Шейниса – начальника Жилищного отдела Главного Управления Коммунального хозяйства НКВД. Москва : Изд-во Главн. Управл. коммун. хоз-ва НКВД, 1925. 80 с.
190. Нові форми і методи організаційно-інструкторської роботи в системі житлової кооперації // Труди II –ї Всеукраїнської організаційної наради житлоспілок 26–30 груд. 1929 року. Харків : Друкарня комгоспу. 1930. 93 с.
191. Новое строительство и капитальные работы // Коммунальное дело. 1925. № 8(32). С. 52–53.
192. Нормы и ценности повседневной жизни: становление социалистического образа жизни в России в 1920–1930-х годы / под общ. ред. Т. Вихавайнена. Санкт-Петербург : Нева, 2000. 450 с.
193. О введении в действие сборника обязательных Постановлений Харьковского Губернского исполнительного комитета : Обязательное Постановление Харьковского Губисолкома. Харьков : Губисполком, 1925. 288 с.
194. О взимании платы за услуги, оказываемые предприятиями коммунального хозяйства : // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства УССР. 1921. № 19. Ст. 552.

195. О Всеукраинском Центральном Комитете Содействия Кооперативному Строительству рабочих жилищ : Постановление СНК УССР 11 апр. 1925 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1925. № 5. Ст. 163.
196. О выпуске в обращение денежных знаков образца 1922 г. достоинством в 50 и 10 тыс. рублей : Декрет СНК УССР // СУ УССР. 1922. № 29. Ст. 447.
197. О выпуске в обращение дензнаков образца 1922 года, достоинством в 50 коп., 1, 3, 5 и 10, 25, 50Ю 100, 250, 500 и 1000 рублей : Декрет СНК УССР // Собрание узаконений правительства Украины. 1921. № 25. Ст. 733.
198. О дворниках и ночных сторожах. Положение НКВД // Алмазов (Маневич) С. Л., Веселовский Б. Б. Настольный справочник домоуправлений. Руководство для жилищных товариществ, правлений и ревизионных комиссий, управдомов, комендантов и др. Москва, 1926. С. 65–66.
199. О дворцах труда, домах-коммунах, домах рабочих : Постановление ВУЦИКа от 5 апр. 1922 г. // Сборник узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1922. № 16. Ст. 263.
200. О денационализации домостроений : Постановление ВЦИК от 6 июня 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1923. № 22–23. Ст. 334.
201. О жилищной кооперации : Положение ЦИК и СНК СССР : Материалы к Первому Всесоюзному съезду жилищной кооперации в Москве, янв. 1925 г. // Державний архів Харківської області. Ф. № Р–1401. Харківська спілка житлових кооперативів. Оп. 1. Горжилсоюз Харьков (1924–25 гг.). Д. № 3. 135л.
202. О жилищной кооперации : Постановление ЦИК и СНК СССР // Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства СССР. 1924. № 5. Ст. 60.

203. О жилищной политике : Постановление ЦИК и СНК // Собрание узаконений и распоряжений РСФСР. 1928. № 6. Ст. 49.
204. О жилищной политике : Постановления ЦИК И СНК СССР 4 янв. 1928 г. // Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам : сб. док. за 50 лет. Т. 1 : 1917–1928 гг. Москва , 1967. С. 696–703.
205. О жилищных комиссиях по наблюдению за проведением в жизнь Жилищного закона : Постановление СНК УССР от 12 нояб. 1921 г. // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 2. С. 17–18.
206. О закреплении домов за учреждениями // Коммунальное дело. 1925. № 4(28). С. 75.
207. О запрещении сделок с недвижимостью // Сборник узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства, 1919. № 21. Ст. 227.
208. О земле : Декрет II Всероссийского Съезда Советов рабочих и солдатских крестьянских депутатов от 26 окт. 1917 г. // Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. Москва, 1967. Т. 1. С. 15.
209. О квартирной плате : Изменения к обязательному постановлению // Сборник обязательных постановлений Харьковского Губисполкома. Харьков : Изд-во Губисполкома, 1925. № 52. С. 39–40.
210. О квартирной плате : Постановление СНК УССР от 14 сент. 1923 г. // СУ УССР. 1923. № 34. Ст. 493.
211. О коммунальной жилищной политике : Постановление СНК от 12 янв. 1923 г. // Коммунальное дело. 1923. № 3. С. 20–23.
212. О коммунальной жилищной политике : Циркуляр № 335 от 29/X 1922 г. // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 20–22.
213. О коммунальных отделах исполнительных комитетов : Декрет СНК // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1920. № 26. Ст. 131.
214. О конструировании СНК : Постановление ВЦИК // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1919. № 19. Ст. 205.

215. О мебели : Декрет СНК УССР от 23 декабря 1921 г. // Сборник узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1921. № 16. Ст. 770.
216. О мерах по упорядочению финансового хозяйства : Постановление ВЦИК от 14 окт. 1921 г. // Известия ВЦИК. 1921. № 230.
217. О мерах улучшения жилищных условий рабочих : Инструкция НКВД, НКЗдрава и ВСНХ // Жилищное право. Коментарная сводка узаконений (по 16 сент. 1923 г.) Москва : Изд-во ГУКХ, 1923. 152 с.
218. О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ : Декрет от 23 мая 1921 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1921. № 49, Отд. 1. Ст. 253.
219. О местных денежных средствах : Постановление СНК от 22 авг. 1921 г. // Известия ВЦИК. 1921. № 176.
220. О местных налогах и сборах : Постановление ВЦИК и СНК от 10 окт. 1921 г. // Известия ВЦИК. 1921. № 283.
221. О местных средствах : Постановление ВЦИК и СНК от 4 янв. 1923 г. // Коммунальное дело. 1923. № 5–6.
222. О наблюдении за проведением в жизнь жилищного закона : Циркуляр Губкоммунотделом от 8 апр. 1922 г. № 5.304.036 // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 13.
223. О недопустимости проведения мер, вытекающих из факта муниципализации, до утверждения ее ГУКХ-ОМ : Циркуляр НКВД от 14 авг. 1924 г. № 346 // Новейшее жилищное законодательство. Декреты и ведомственные распоряжения (с 1 апр. 1924 года) с разъяснениями Д. И. Шейниса – Начальника Жилищного Отдела Главного управления коммунального хозяйства НКВД. Москва, 1925. 80 с.
224. О перечислении в 1922-23 бюджетном году поступлений промышленного налога на усиление местных средств : Постановление

- ВЦИК и СНК от 16 нояб. 1922 г. // Коммунальное дело. 1923. № 3–4. С. 15–17.
225. О плате за пользование жилищными помещениями : Постановление СНК от 12 янв. 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1923. № 34. Ст. 493.
226. О политике и практике жилищного строительства в городах и рабочих поселках // Собрание узаконений и распоряжений РСФСР. 1929. № 10, Отд. 1. Ст. 111. С. 130.
227. О получении пособий из дотационного фонда на покрытие расходов по расквартированию войск : Циркуляр НКВД № 217 от 30 июня 1922 г. // Коммунальное дело. 1922. № 2. С. 5–6.
228. О поощрении жилищного строительства : Постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного Комитета (ВЦИК) и СНК УССР от 4 нояб. 1925 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1925. № 96. Ст. 525.
229. О порядке административного выселения граждан из занимаемых ими помещений : Постановлене СНК от 5 сент. 1922 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1922. № 39. Ст. 581.
230. О порядке административного выселения : Инструкция по применению декрета СНК от 5.09.1922 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1922. № 2. Ст. 31.
231. О порядке распределения пользования национализированными и муниципализированными строениями // Коммунальное дело. 1924. № 1–2. С. 49–50.
232. О порядке снабжения государственных, профессиональных и партийных организаций и учреждений : Постановление ВЦИК от 19 апр. 1922 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1922. № 19. Ст. 296.

233. О порядке установления арендной платы и выкупа строений при сдаче на право застройки недостроенных и разрушенных строений // Коммунальное дело. 1925. № 4(28). С. 75.
234. О порядке установления факта владения муниципализированными строениями : Инструкция Наркомвнуделом и Наркомюстом // Коммунальное дело. 1924. № 10. С. 50–51.
235. О порядке учреждения и регистрации жилищных кооперативов : Постановление СНК от 23 июня 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1923. № 24. Ст. 364.
236. О правах и обязанностях квартиро – и комнатно-нанимателей : Постановление СНК от 18 нояб. 1921 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1921. № 24. Ст. 690.
237. О правах трудящегося и эксплуатируемого народа : Декларация прав трудящихся и эксплуатируемого народа, принята III Всероссийским съездом Советов 12 янв. 1918 г. // Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. Москва, 1967. Т. 1. С. 29–31.
238. О правах членства во всех видах кооперации : Постановление ВУЦВК от 11 июля 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1923. № 26. Ст. 395.
239. О правовой природе «домов-коммун». Юридический отдел // Вопросы коммунального хозяйства. 1925. № 4. С. 154–155.
240. О предоставлении рабочим и служащим, работающим у частных лиц и их объединений, право быть членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ : Постановление ЦИК и СНК СССР от 14 авг. 1925 г. // Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1925. № 58. Ст. 435.

241. О проведении Жилищного закона : Циркуляр Губкоммунотделам от 13 июля 1922 г. № 5.307.377 // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 10.
242. О продлении срока и о повышении норм оценки для денационализации домостроений : Постановление СНК УССР // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1925. № 101. Ст. 554.
243. О продлении срока и повышении норм оценки для денационализации домостроений : Инструкция Наркомвнудел и Наркомюста по применению постановления ВУЦИК и Совнаркома от 16 дек. 1925 г. // Денационализация домостроений. Харьков, 1926. 32 с.
244. О работе по перестройке быта : Постановление ЦК ВКП(б) // КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК (1898–1986). Т. 5 : 1929–1932. Москва, 1984. С. 118–119.
245. О размере отчислений из фонда улучшения быта рабочих государственных предприятий на нужды строительства рабочих жилищ в 1924–1925 бюджетном году : Постановление СНК УССР от 25 авг. 1925 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1925. № 66. Ст. 372.
246. О разрешении сделок с домовою недвижимостью : Постановление СНК от 15 окт. 1921 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1921. № 21. Ст. 600.
247. О реорганизации жилищных трудовых объединений. Типовой договор жилкооператива с откомхозом : Инструкция Главкооперкома УССР от 2/VII – 1924 г. / практич. прим. Ю. С. Ашкинезер, Е. Н. Штандель. Харьков : Юрид. изд-во НКЮ УССР, 1924. 17 с.
248. О самообложении населения для удовлетворения местных общественных нужд : Декрет ЦИК и СНК СССР от 29 авг. 1924 г. // Известия ЦИК. 1924. № 198. 31 авг.
249. О сносе строений // Коммунальное дело. 1925. № 4(28). С. 77–78.

250. О содействии по организации жилищной кооперации : Циркуляр ГУКХ НКВД №434 // Жилищная кооперация. 1924. № 15. С. 49–50.
251. О социализации земли : Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов, 27 янв. 1918 г. // Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. Москва , 1967. Т. 1. С. 33–45.
252. Об изменении предельного срока представления списков муниципальных строений : Постановление СНК РСФСР // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. 1924. № 199. 2 сент.
253. Об институте Уполномоченных // Сборник обязательных постановлений Харьковского губернского исполнительного комитета. Харьков, 1925. С. 56 - 57.
254. Об образовании специальных капиталов и фондов, предназначенных для выдачи ссуд на строительство рабочих жилищ : Постановления СНК СССР // Сборник узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1925. № 26. Ст. 179.
255. Об организации Комитета содействия Кооперативному строительству : Постановление президиума Губисполкома // Жилище рабочего. 1924. № 1. С. 30.
256. Об организации местных коммунальных (городских) банков : Постановление ВЦИК и СНК от 18 янв. 1923 г. // Коммунальное дело. 1923. № 2.
257. Об отмене взимания платы за жилые помещения с рабочих и служащих за пользование водопроводом, канализацией и очисткой, газом и электричеством, и общественными банями – с государственных учреждений и предприятий и их рабочих и служащих и о распространении указанных льгот на инвалидов труда и войны и лиц, находящихся на иждивении: Декрет СНК от 27 янв. 1921 г. // Собрание

- указаний и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1921. № 6. Ст. 47.
258. Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах : Декрет Всероссийского Центрального исполнительного комитета советов рабочих, солдатских, крестьянских и казачьих депутатов 1918 г. // Собрание указаний и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. Москва, 1918. 31 авг. (№ 62.). Отд. 1. Ст. 674.
259. Об управлении домами : Постановление СНК от 8 авг. 1921 г. // Известия ВЦИК. 1921. 12 авг.
260. Об условиях демунципализации домов : Постановление СНК от 28 дек. 1921 г. // Справочник коммунального работника на 1924 г. / сост. : Б. Б. Веселовский, А. М. Гибшман. Москва, 1924. С. 87.
261. Об учреждении личного состава Совета народных депутатов : Постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного комитета Советов // Собрание указаний и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1919. № 19. Ст. 206.
262. Об учреждении отделов коммунального хозяйства при губернских, уездных и городских исполкомах : Постановление Народного Комиссариата внутренних дел // Собрание указаний и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1919. № 35. Ст. 410.
263. Об экономической политике. Резолюция X Всеукраинской конференции РКП(б) 27 мая 1921 г. // Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. Сборник документов за 50 лет. Т. 1 : (1917–1928). Москва, 1967. С. 234–236.
264. Обертрейс Ю. «Бывшее» и «излишнее»: изменение социальных норм в жилищной сфере в 1920-30-е гг. // Нормы и ценности повседневной жизни. Санкт-Петербург, 2000. С. 75–98.

265. Общее положение об организации отделов коммунального хозяйства при местных исполкомах и коммунального отдела при народном комиссариате внутренних дел // ЦДАВОВУ. Ф. 5. Декреты, положения, доклады об организации Комитета государственных сооружений СНХ Украины, инженерно-технического подотдела при коммунальном отделе Наркомвнудела УССР, отделов коммунального хозяйства при исполкомах и взаимоотношения между ними 19 июня – 11 июля 1919 г. Оп. 1. Народный комиссариат внутренних дел УССР г. Харьков 1919–1923 гг. Д. 28. 35 л.
266. Обязательный переход жилколлективов и жилкооперативов на образцовый устав главкооперкома от 9 мая 1924 г. : Обязательное Постановление Харьковского Губисполкома № 155 от 15 авг. 1924 г. // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 1. С. 29.
267. Окладной Г. М. Социалистический Харьков. Харьков : Книж.-газет. изд-во, 1951. 204 с.
268. Орендні управління Харківського міського відділу комунального господарства 1922–1932 рр. // Государственный архив Харьковской области. Ф. № Р–1163. Каталог. С. 249.
269. Отчет Харьковского городского Совета XII созыва. Харьков : Изд. сектор орготдела, 1931. 48 с.
270. Охитович М. «Марксистская» защита коммунального социализма // Современная архитектура. 1930. № 5. С. 7–13.
271. Охитович М. К проблеме городов // Современная архитектура. 1929. № 4. С. 130–134.
272. П. У. В Доме-Коммуны по Саммеровскому пер. 1, 4, 6, 8 и 10 // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 43.
273. Первая Всероссийская Дорожная Конференция // Коммунальное дело. 1924. № 5. С. 5.

274. Первый Всеукраинский съезд Коммунальных работников (28 нояб. –1 дек. 1924 г.). : Стенографический отчет. Харьков : Тип. Окрисполкома, 1925. 120 с.
275. «Переписка с уполномоченными ОЖК» г. Харьков. 1/IX–26 г. – 1/IX–27 г. // Государственный архив Харьковской области. Ф. Р–1401. Оп. 1. Харьковский городской союз жилищно-строительных кооперативов (Горжилсоюз). 1924–1927 гг. – Д. 31. 23 л.
276. Петров М. Коммунальное хозяйство и его организация // Коммунальное дело. 1922. № 1. С. 10–18.
277. Петров М. Н. Строительство и жилищный вопрос // Справочник коммунального работника на 1924 г. / сост. : Б. Б. Веселовский, А. М. Гибшман. Москва : Глав. упр. коммун. хоз., 1924. С. 158–186.
278. Пижов Н. Радянське місто взавтра. Малюнки з найближчого розвитку. Харків : Господарство України. 1930. 110 с.
279. П-кий В. Сквозь преграды к успехам. (Жилстройкооператив «Красный Октябрь») // Жилищная кооперация Украины. 1926. № 1. С. 43–45.
280. Плата за помещения, занимаемые учреждениями // Коммунальное дело. 1924. № 1–2. С. 49.
281. Плотников Б. Как организовать рабочее жилищно- строительное кооперативное товарищество // Рабочая жилищно-строительная кооперация : сб. ст. Москва : Вопр. труда, 1925. С. 15–22.
282. Позднеев А. Индивидуальная застройка // Коммунальное дело. 1926. № 21–22. С. 41–51.
283. Положение о жилищно-потребительской кооперации : Постановление ВУЦИК и СНК УССР от 26/III–1924 // Собрание узаконений и распоряжений правительства. 1924. № 8. Ст. 76.
284. Положение о классовом тарифе на оплату коммунальных услуг // Державний архів м. Києва. Ф. 1. Р-1. Київська міська рада депутатів та виконавчий орган Київської міської ради депутатів (Київська міська

- держадміністрація). Оп. 1. 1921–1932 р. Д. № 90 почато 29 груд. 1924 – закін. 11 лют. 1925 р. 13 л.
285. Положение о правах и обязанностях ответственных уполномоченных домоуправлений // Справочник обязательных постановлений Харьковского губернского исполнительного комитета. Харьков : Харьков. Губисполком, 1925. С. 72–74.
286. Положение о разграничении круга ведения Комитета Государственных сооружений и отделов коммунального хозяйства КВЖ в области строительства // ЦДАВОВУ. Ф. 5. Оп. 1. Д. № 28. 35 л.
287. Положение о регистрации Жилкооперативов в Губернских Кооперативных Комитетах : Постановление Главного Кооперативного Комитета г. Харькова при Совнаркоме от 22 авг. 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1923. № 18(20). Ст. 84.
288. Положение о регистрационных Комиссиях при Главном и Губернских Кооперативных Комитетах : Постановления Главного Кооперативного Комитета при Совнаркоме от 22 авг. 1923 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского Правительства Украины. 1923. № 18. Ст. 83.
289. Положение украинских городов // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 101–102.
290. Попов Н. (Сибиряк) Конкурс на проект рабочего дома // Строитель. 1925. № 9. С. 27.
291. Попов С. В. Современное состояние методологии // Кентавр. 1992. № 2. С. 27–45.
292. Постановление и инструкции Наркомвнудела УССР об организации в городах домовых комитетов. 3 февр. – 30 мая 1919 г. // ЦДАВОВУ. Ф. 5. НКВД УССР г. Харьков. Оп. 1. 1919–1923 гг. Д. 29. 25 л.

293. Постановление первого собрания уполномоченных, II сессии совета, финансово-торгового и организационного совещания жилищной кооперации Украины 1926. // Жилищная кооперация Украины. 1926. № 4–5. 58 с. Приложение.
294. Постановление ЦК КП(б)У о жилищном строительстве на Украине, переписка с советскими и хозяйственными органами о предоставлении жилплощади сотрудникам аппарата ЦК и выделении помещений для учреждений // ЦДАГО. Ф.1. Оп. 20. Д. 2508. 22 л.
295. Постановления и инструкции Наркомвнудела УССР об организации в городах домовых комитетов. 1919 г. // Центральный Государственный архив высших органов власти. Ф.5. НКВД УССР Г. Харьков. Оп.1. Д. № 29. 25 л.
296. Постановления и переписка с Ж. К. // ЦДАВОВУ. Ф. 26. Оп. 1. Д. 92. 61 л.
297. Постановления и распоряжения правительственных органов про регулирование пользования жилой площадью от 22/VII 1930 до 21/VI 1934 гг. // ДАХО. Ф. Р1451. Оп. 2, Д.15. 25 л.
298. Практический комментарий к инструкции Жилищного отдела МКХ о порядке уплотнения жилищ // Жилищное товарищество. 1920. № 6. С. 31.
299. Предельный срок представления списков муниципальных строений // Собрание узаконений РСФСР. 1924. № 7. Ст. 40.
300. Притязания Наркоматов на закрепление находящихся в их пользовании строений // Коммунальное дело. 1922. № 3. С. 72–73.
301. Про диференційований пай у житлоорендних кооперативах : Постанова Головкомунгоспу при РНК УСРР // Центральный Державний архів вищих органів влади та управління України. Ф.26. Министерство коммунального хозяйства УССР. Оп. 1. (1928 – 1935, 1939 гг.). Д. 92. Л. 33.

302. Про заходи правильного розподілу жителів серед трудящегося населення : Постанова // Собрание узаконений РСФСР. 1920. № 52. Ст. 227.
303. Про надзвичайні санітарні комісії // СУ УСРР. 1920. № 3. Ст. 35.
304. Про позбавлення колишніх поміщиків, великих землевласників на землекористування й проживання в господарствах, що їм належали до встановлення радянської влади : Постанова РНК УСРР // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1925. № 67, Ч. 1. Отд. 1. Ст. 387.
305. Про порядок заперечення актів денаціоналізації будівель : Постанова ВУЦИК від 30 лип. 1924 р. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1924. № 19, Ч. 1. Отд. 1. Ст. 171.
306. Про проведення трудової повинності населенням УСРР в часі «Тижня чистоти» : інструкція Всеукраїнського Комітету по загальній трудовій повинності» // Збірник узаконень та розпоряджень робітничо-селянського уряду України. 1920. № 7. Ст. 120.
307. Про продовження речення й підвищення норм оцінки для денаціоналізації будівель : Постанова РНК УСРР 1925 р. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1925. № 101. Ст. 554.
308. Про продовження терміну й про підвищення норм оцінки для денаціоналізації будівель : Постанова РНК УСРР 1926 р. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1926. № 14, Отд. II. Ст. 49.
309. Про речинець денаціоналізації будівель : Постанова ВУЦИК від 1 квіт. 1924 р. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего-крестьянского правительства Украины. 1924. № 9, Ч. 1 Отд. 1. Ст. 88.

310. Программа жилищно-бытовой коммуны на 1500 человек. НКВД – УССР – бюро по проектированию города Большое Запорожье. Харьков. 1930. 31 с.
311. Проект декрета о вселении семей красноармейцев и безработных рабочих в квартиры буржуазии и о нормировке жилых помещений // Известия. 1918. № 38 (302). 2 марта (17 февр.).
312. Проектирование домов-коммун // Коммунальное хозяйство. 1921. №1. С. 106.
313. Проектирование социалистических городов : сб. тр. № 1 / под ред. В. И. Новикова, Г. Б. Шелейховского, А. Л. Эйнгорна. Харьков ; Киев : Гос. науч.-техн. изд-во Украины, 1934. 180 с.
314. Пузис Г. Проблема социалистического города // Коммунальное и жилищное хозяйство СССР за 15 лет. Москва, 1932. С. 65–72.
315. Пыжов Н. Жилище рабочих до и после Октября. Москва ; Ленинград : Центр. упр. печати ВСНХ СССР, 1925. 60 с.
316. Р. С. Уплата ренты защитывается в арендную плату Комхозу // Жилище рабочего и коммунхоза. 1924. № 2. С. 50.
317. Рабочая жилищно-строительная кооперация. (Сборник статей, практических указаний и официальных постановлений) / под ред. Всесоюз. бюро жил. кооперации. Москва : Вопросы труда, 1925. 136 с.
318. Раевич С. И. Жилищная кооперация. Практический комментарий к Постановлению ЦИК и СНК СССР о жилищной кооперации от 19 авг. 1924 г. Москва : Юрид. изд-во Наркомюста РСФСР, 1924. 48 с.
319. Резолюции конференций по планированию научно-исследовательских работ в области коммунального хозяйства. Москва : Изд-во АКХ при СНК РСФСР, 1933. 126 с.
320. Резолюция о жилищном строительстве на Украине // Центральный державний архів громадських організацій України. Ф. 1. Центральный комітет Комуністичної партії України. Оп. 20. Документи відділів ЦК

- КП(б)У (1918–1941 pp.). Д. 2508. Постановление ЦК КП(б)У о жилищном строительстве на Украине (1 июля 1927 – 5 дек. 1927). 22 л.
321. Резолюция по докладу Жилсоюза на расширенном пленуме Горсовета от 24 октября // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 45–46.
322. Резолюция по докладу Жилсоюза о жилищной кооперации на делегатском собрании завода Электросила от 3 октября // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 45.
323. Резолюция по докладу Жилсоюза о жилищной кооперации на общегородском собрании домовых рабочих от 16 октября // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 2. С. 45.
324. Резолюция совещания предгубисполкомов и СНК по жилищному вопросу от 18 июля 1922 г. // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 9.
325. Резолюція IV Всеукраїнського з'їзду уповноваження житлової кооперації (10–14 черв. 1931 р.). Харків : Вид-во Укржитлоспілки, 1931. 40 с.
326. Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. Сборник документов за 50 лет. Т. 1 : 1917–1928 годы. Москва : Изд-во полит. лит., 1967. – С. 787.
327. Рисулов Т. Коммунальное хозяйство на новом этапе. Москва : Сов. законодательство, 1931. 32 с.
328. Розенфельд М. И. Харьков: ретрогеография : фотоальбом. Харьков : Фолио, 2013. 159 с.
329. Розин В. Знания или схемы: Познание мира и его конструирование // Кентавр. 1997. № 27. С. 37.
330. Рудницкий В. Построение тарифов на коммунальные услуги. (Письмо из Харькова) // Коммунальное дело. 1925. № 10 (34). С. 55–58.
331. Рудницкий В. Строительные конторы // Коммунальное дело. 1925. № 8(32). С. 75–78.

332. Рябушкин А. В. Этапы развития советской архитектуры. Москва : Строиздат, 1979. 56 с.
333. Сабсович Л. М. Города будущего и организация социалистического быта. Москва : Рос. тех. изд-во, 1929. 64 с.
334. Сабсович Л. М. Социалистические города. Москва : Московский рабочий, 1930. 124 с.
335. Самофалов В. М. Комуністична партія України в боротьбі за відбудову народного господарства (1921–1925 рр.). Київ : Держ. вид-во політ. літ. УРСР, 1963. 378 с.
336. Седак И. Н., Дахно В. П., Писковский Ю. И., Ладный В. Е. Архитектура Советской Украины. Москва : Стройиздат, 1987. 303 с.
337. Селіванський В. Проблема соціалістичного будівництва міст в уявленні Л. М. Сабсовича і роль житлової кооперації в цьому будівництві // Житлова кооперація. 1030. № 2. С. 17–22.
338. Семенов В. М. Размер и форма строительных участков // Коммунальное дело. 1925. № 9 (33). С. 15–25.
339. Сиринов М. Бюджетное право местных Советов // Коммунальное дело. 1923. № 5–6 (8–9). С. 3–15.
340. Систематический указатель законов и ведомственных распоряжений по коммунальному и жилищному правоведению. 1919–1926 гг. / сост. : Ю. Д. Каценельсон, Е. С. Рабинович. Одесса : Одесполиграф ; Первая Гостипография им. К. Маркса, 1926. – 16 с.
341. Смирнов А. К. Благоустройство городов и краеведческие организации. Москва ; Ленинград : Гос. соц.-экон. изд-во, 1932. 48 с.
342. Соціалістична Україна. 1934. 23 червня.
343. Спектор Л. Рабочее жилищное строительство в г. Харькове // Жилище рабочего. 1924. № 1. С. 18–20.
344. Справка Главного Управления Коммунального Хозяйства УССР о состоянии коммунального и жилищного хозяйства крупных промышленных центров республики (Харькова и Днепропетровска)

- 1931 год // ЦДАГО. Ф. 1. Центральный комитет Коммунистической партии Украины. Оп. 20. Д. 4272. 47 л.
345. Справочник–путеводитель по городу Харькову для членов II Водопроводного и Санитарно-Технического съезда с приложением плана города. Харьков : Укрголовліт, 1927. 53 с.
346. Сталин И. В. К вопросам аграрной политики в СССР. Речь на конференции аграрников-марксистов 27 дек. 1929 г. // Сочинения. Москва, 1955. Т. 12 : апр. 1929 – июнь 1930. С. 141–172.
347. Сталин И. В. Новая обстановка – новые задачи хозяйственного строительства. Речь на совещании хозяйственников 23 марта 1931 г. // Сочинения. Москва, 1955. Т. 13 : июль 1930 – янв. 1934. С. 51–80.
348. Сталин И. В. Об индустриализации страны и о правом уклоне в ВКП(б). Речь на Пленуме ЦК ВКП(б) // Сочинения. Москва, 1955. Т. 11 : 1928 – март 1929. С. 245–290.
349. Сталин И. В. Политический отчет Центрального комитета XVI съезду ВКП(б) 27 июня 1930 г. // Сочинения. Москва, 1955. Т. 12 : апр. 1929 – июнь 1930. С. 235–373.
350. Стаммо Н. Л. Индустриализация и стандартизация жилищного строительства // Реконструкция городов СССР. Госплан СССР 1933–1937. Т. 1. Москва, 1933. С. 249–295.
351. Староницкий А. Вопросы быта в комсомоле. Ленинград : Политиздат, 1926. 126 с.
352. Страшинский Р. Дома Союзов в прошлом и настоящем // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1924. № 3–4. С. 29–32.
353. Суєтін Г. Н. Що таке нове місто. Харків : ДВОУ ; Медвидав, 1932. 32 с.
354. Съезды жилищкооперации // Коммунальное дело. 1925. № 23–24. С. 71.
355. Съезды советов о коммунальном хозяйстве // Коммунальное дело. 1927. № 5. С. 61–65.

356. Тайболина М. Н. Математические методы в исторических исследованиях. Синергетические подходы к изучению исторического процесса : метод. указ. Курган : РИЦ Курган. гос. ун-та, 2007. 32 с.
357. Творцы кооперации и их думы (с 51 портретами) // Сборник кратких биографий выдающихся кооператоров с выдержками из их статей и речей / Всерос. центр. союз потреб. о-в. ; б-ка кооператора под ред. Е. Ленской. Москва, 1919. 288 с.
358. Тиц А. А., Шпара П. Е. Харьков: Архитектурно-исторический очерк. Киев : Будівельник, 1983. 232 с.
359. Тотомианц В. Деятели кооперации. Двадцать кратких биографий / Совет Всерос. копер. съездов. Москва : Б. и., 1918. 24 с.
360. Трахтенберг Я. Как организовать строительный кооператив // Жилище рабочего и коммунальное хозяйство. 1926. № 1. С. 11–13.
361. Трестирование коммунальных предприятий // Коммунальное дело. 1922. № 7–8. С. 37.
362. Трипутина Н. П. Как одолеть разруху. По страницам истории коммунального хозяйства и коммунального образования Украины. Харьков : ХГАГХ. 2001. 92 с.
363. Труды III-го Всеукраинского совещания заведующих отделами Коммунального хозяйства 16–19 марта 1923 года. Стеногр. отчет. Харьков : ГУКХ НКВД УССР, 1923. 232 с.
364. Управдом. Примерная инструкция. Раздел 1. Прием на службу управдома // Алмазов (Маневич) С. Л., Веселовский Б. Б. Настольный справочник домоуправлений. Руководство для жилищных товариществ, правлений и ревизионных комиссий, управдомов, комендантов и др. Москва, 1926. С. 57–59.
365. Устав Харьковского Коммунального Банка : Постановление УЭС 6 марта 1923 года // Собрание узаконений правительства рабоче-крестьянского правительства Украины. 1924. № 8. Ст. 19.

366. Федорова Н. А. Математические методы в историческом исследовании. Казань : Форт-Диалог, 1996. 110 с.
367. Финансовое положение Харькова // Коммунальное дело. 1927. № 5. С. 72.
368. Фомин В. А. Харьков строится. Социально-экономические и культурно-бытовые вопросы застройки города. Харьков : Прапор, 1967. 118 с.
369. Хазанова В. Э. Советская архитектура первых лет Октября (1917–1925 гг.). Москва : Наука, 1970. 215 с.
370. Хан-Магомедов С. О. Архитектура советского авангарда : в 2 кн. Кн. 1 : Проблемы формирования. Мастера и течение. Москва : Междунар. отношения, 1996. 709 с.
371. Хан-Магомедов С. О. Две утопии по строительству нового общества и социально-типологические эксперименты советской архитектуры // Образы истории отечественной архитектуры Новейшего времени. Москва, 1996. С. 427–450.
372. Харків : зб. архів. док. і матеріалів / голов. ред. С. І. Посохов. Харків : Вид-во Нац. Ун-ту внутр. справ, 2004. 320 с.
373. Харківський пролетар. 1927. 13 листоп.
374. Харківський пролетар. 1928. 1 листоп.
375. Харківські міська та окружні спілки житлових кооперативів. 1924–1931 рр. // Государственный архив Харьковской области. Ф. № Р–1451 Харьковский Областной Союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Облжилсоюз). Оп. 1. Харьковский городской союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Горжилсоюз). Каталог архива. С. 292.
376. Харченко К. Х. Власть – Имущество – Человек: передел собственности в большевистской России 1917 начало 1921 гг. Москва : Русский двор. 2000. 264 с.

377. Харьковская Жилкооперация и работа Жилсоюза к январю 1925 года // Жилище рабочего и коммунаное хозяйство. 1925. № 3–4. С. 22–27.
378. Харьковский областной союз жилищно-строительных кооперативов (Облжилсоюз) 1932–1936 гг. // Государственный архив Харьковской области. Ф. № Р–1451. Оп. 1. Каталог архива. С. 293.
379. Харьковское городское хозяйство и работа Горсовета (окт. 1924 – авг. 1925 г.). Харьков : Тип. Окрисполкома, 1925. 31 с. Прил. 7 с.
380. Харьковщина за 50 лет Советской власти. Цифры и факты. Харьков : Прапор, 1967. 71 с.
381. Хроника Коммунального хозяйства Украины. Доклад о положении жилищного дела в Республике // Коммунальное хозяйство на Украине. 1922. № 3. С. 104–106.
382. Хроника коммунальной жизни. Организация и общие вопросы // Коммунальное дело. 1925. № 9 (33). С. 35–36.
383. Циркулярные письма, тезисы к докладам 13 января 1925 г. – 16 дек. 1925 г. // Центральный архів громадських організацій України. Ф. 1. Центральный комітет Комуністичної партії України. Оп. 20. Документи відділів ЦК КП(б)У (1918–1941 рр.). Д. 2055. 127 л.
384. Чаговец Т. В. Відродження комунального господарства міста Харкова в 20-ті роки ХХ ст. // Історія та географія : зб.наук.пр. / Харків.нац.пед.ун-т ім. Г.С.Сковороди. Харків : Майдан, 2008. Вип.29-30. С.95–97.
385. Чаговец Т. В. Вплив концепції міста-саду Е. Г. Говарда на уявлення про соціалістичне поселення в містобудуванні України у 20-х роках ХХ ст. // Історія та географія : зб.наук.пр. / Харків.нац.пед.ун-т ім. Г.С.Сковороди. Харків : Майдан, 2010. Вип.37. С.69–74.
386. Чаговец Т. В. Громадський транспорт столичного Харкова (20-х – поч. 30-х рр. ХХ ст.) // Історія та географія : зб.наук.пр. / Харків.нац.пед.ун-т ім. Г.С.Сковороди. Харків : Майдан, 2009. Вип.36. С.160–163.

387. Чаговец Т. В. Дома-коммуны - феномен 20 -30-х годов XX века (на примере столичного Харькова) // Современная научная мысль. № 2. 2018. С. 87-94.
388. Чаговец Т. В. Житлова криза в Харкові у 20-30-ті роки XX століття та шляхи її подолання // Історія та географія : зб.наук.пр. / Харків.нац.пед.ун-т ім. Г.С.Сковороди. Харків : Планета-Прінт, 2009. Вип.34. С.67–71.
389. Чаговец Т. В. Приватний сектор житла у Харкові в роки НЕПу (1921-1928рр.) // Наукові записки Тернопільського НПУ ім. В.Гнатюка. Серія : Історія. / за заг. ред. проф. І.С.Зуляка. Тернопіль : Вид-во ТНПУ ім. В.Гнатюка, 2018. Вип.2. Ч.1. С. 51–58.
390. Чаговец Т. В. Фінансова політика в житловому питанні в роки НЕПу в Україні (1921-1928рр.) // Гілея : науковий вісник. Київ : Гілея , 2018. Вип. 139 (12). Ч. 1. Історичні науки. С. 42–47.
391. Чаговец Т. В. Формування видів власності міських домоволодінь в Україні у 20-ті роки XX ст. // International independent scientific journal. 2019. № 3. VOL. 3. P. 3-6.
392. Чаговец Т.В. Формування політики радянської влади в житловому питанні в 20 - рр. XX ст. // Науково-теоретичний і громадсько-політичний альманах "Грані". (Історичні науки) / Дніпропетров. нац. ун-т ім.О. Гончара. Дніпро, 2019. Т. 22, № 1. С. 5–13.
393. Черкес В. Очерк развития городов в капиталистическом хозяйстве // Труды комиссии по изучению перспектив развития городов. Вып. 1. Харьков : Господарство України, 1930. 90 с.
394. Черкес Д. Общие сведения о городе Харькове и его санитарном состоянии // Коммунальное хозяйство на Украине.1922. № 2. С.120–123.
395. Черня И. На землю. (Ответ Охитовичу, критика Сабсовича) // Революция и культура. 1930. № 7. С. 35–45.

396. Чиняков А. Г. Братья Веснины. Москва : Изд-во лит. по строит., 1970. 180 с.
397. Шабад Я. Всероссийские съезды заведующих Коммунальными отделами (Историческая справка) // Коммунальное дело. 1923. № 2 (5). С. 5–6.
398. Шабад Я. Структура и компетенция органов коммунального хозяйства за 6 лет Советской власти (1919–1923 гг.) // Коммунальное дело. 1923. № 9–10. С. 26–32.
399. Шалин А. О развитии городского хозяйства в СССР. Москва : Гос. изд-во полит. лит., 1953. 80 с.
400. Шатилівський. Міськрадо, рятуй! (Харків) // Житлова кооперація України. 1931. № 6–7, С. 41–43.
401. Шейнгольд М. Побольше внимания паевым взносам // Жилище рабочего и коммунхозяйство. 1924. № 1. С. 14.
402. Шейнис Д. Новая жилищная политика и извращения НЭПа // Коммунальное дело. 1922. № 2. С. 14–20.
403. Шейнис Д. И. Жилищные перспективы // Коммунальное дело. 1924. № 6. С. 15–19.
404. Шейнис Д. И. Жилищный вопрос и пути его разрешения // Справочник коммунального работника на 1924 г. / сост. : Б. Б. Веселовский, А. М. Гибшман. Москва, 1924. С. 186–195.
405. Шейнис С. Вопросы квартирной платы // Коммунальное дело. 1922. № 1. С. 29–33.
406. Шефтель С. Реконструкция городского хозяйства СССР. В вопросах и ответах. Москва ; Ленинград : Парт. изд-во, 1932. 175 с.
407. Ширше дорогу! // Всесвіт. 1928. № 25. С. 14–15.
408. Шовский А. Единство касс и бюджет Губкомхозов. Москва : Тип. МКХ, 1925. – 16 с.
409. Щупак Я. Д. Классовая борьба в теории коммунального хозяйства. Москва ; Ленинград : Соцэкгиз. 1932. 68 с.

410. Эйнгорн А. Л. Пути реконструкции и схема перепланировки г. Харькова // Будівництво соціалістичних міст. 1933. № 1. С. 11–19.
411. Эйнгорн А. Л. Экономика жилищного строительства. Харьков : Хозяйство Украины, 1930. 94 с.
412. Энгельс Ф. К жилищному вопросу // Маркс К. , Энгельс Ф. Сочинения. 2-е изд. Москва, 1961. Т. 18. С. 203–284.
413. Энгельс Ф. Принципы коммунизма // Маркс К. , Энгельс Ф. Сочинения. 2-е изд. Москва, 1961. Т. 4. С. 322–339.

ДОДАТОК

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ.

*** Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації :**

1. Чаговець Т. В. Вплив концепції міста-саду Е. Говарда на уявлення про соціалістичне поселення в містобудуванні України у 20-х роках ХХ ст. // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2010. Вип. 37. С. 69–74. (Постанова президії ВАК України від 18.11.2009 №1–05/5).
2. Чаговець Т. В. Приватний сектор житла у Харкові в роки НЕПу (1921–1928рр.) // Наукові записки Тернопільського НПУ ім. В. Гнатюка. Серія : Історія. / за заг. ред. проф. І. С. Зуляка. Тернопіль, 2018. Вип. 2. Ч. 1. С. 51–58. Збірник включений до міжнародної наукометричної бази РІНЦ, видання індексується Google Scholar.
3. Чаговець Т. В. Фінансова політика в житловому питанні в роки НЕПу в Україні (1921–1928 рр.) // Гілея : науковий вісник. Київ : Гілея, 2018. Вип. 139 (12). Ч. 1. Історичні науки. С. 42–47. Збірник входить до міжнародних баз Google Scholar ; Index Copernicus(Польща) ; EBSCO Publishing, Inc.(USA) ; SIS (Scientific Indexing Services) (USA) ; InfoBase Index (Індія).
4. Чаговець Т.В. Формування політики радянської влади в житловому питанні в 20-ті рр. ХХ ст. // Науково-теоретичний і громадсько-політичний альманах “Грані”. (Історичні науки) / Дніпропетров. нац. ун-т ім. О. Гончара. Дніпро, 2019. Т. 22, № 1. С. 5–13. Альманах індексується в міжнародних наукометричних базах Google Scholar ; Index Copernicus ; eLibrary ; DOAJ ;

National Library of Ukraine Vernadsky ; Vsenauki.ru ; BASE–Bielefeld Academic Search Engine ; SIS Scientific Group ; ERIH PLUS.

*** Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації у зарубіжних спеціалізованих виданнях :**

6. Чаговец Т. В. Дома-коммуны – феномен 20–30-х годов XX века (на примере столичного Харькова) // Современная научная мысль. 2018. № 2. С. 87–94. Журнал внесен в реферативную базу данных European Reference Index for the Humanities and the Social Sciences (ERIH PLUS).

6. Чаговец Т. В. Формування видів власності міських домоволодінь в Україні у 20-ті роки XX ст. // International independent scientific journal. 2019. № 3. VOL. 3. Р. 3-6. Журнал індексується в міжнародних наукометричних базах SIS (Scientific Indexing Services) (USA) ; Calameo (France) ; in.Slide Share ; IIJIF (International Innovative Journal Impact Factor).

*** Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалу дисертації :**

7. Чаговец Т. В. Відродження комунального господарства міста Харкова в 20-ті роки XX ст. // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2008. Вип. 29–30. С. 95–97. Краєзнавство і учитель – 2008 : програма та анотації доп. Міжнар. наук. конф. (28.02.2008р.). Харків : Планета-Прінт, 2008. С. 47. (ХНПУ. форма – очна).

8. Чаговец Т. В. Житлова криза в Харкові у 20–30-ті роки XX століття та шляхи її подолання // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Планета-Прінт, 2009. Вип. 34. С. 67–71. Краєзнавство і учитель – 2009 : програма Міжнар. наук. конф. (27.02.2009р.). Харків : Планета-Прінт, 2009. С. 20. (ХНПУ. форма – очна).

9. Чаговец Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні у 20-ті роки XX століття // Каразінські читання (історичні науки) : матеріали 62-ї Міжнар.

конф. (24.04.2009р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2009. С.343–345. (ХНУ. форма – очна).

10. Чаговець Т. В. Розвиток житлової кооперації в Україні у 20-ті роки ХХ ст. // Каразінські читання (історичні науки) : тези доп. 64-ї Міжнар. наук.конф. (22.04.2011р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2011. С. 267–268. (ХНУ. форма – очна).

11. Чаговець Т. В. Приватний сектор житла в Україні у роки НЕПу // Каразінські читання (історичні науки) : тези доп. 71-ї Міжнар. наук.конф. (27.04.2018р.). Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2018. С. 142–143. (ХНУ. форма - очна).

***Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:**

12. Чаговець Т. В. Громадський транспорт столичного Харкова (20-х– поч. 30-х рр. ХХ ст.) // Історія та географія : зб. наук. пр. / Харків. нац. пед. ун-т ім. Г. С. Сковороди. Харків : Майдан, 2009. Вип. 36. С. 160–163.