

Бувич Т.В.

## ДОКУМЕНТЫ ЖИЛИЩНО-АРЕНДНЫХ КООПЕРАТИВОВ (ЖАКТОВ) ГОРОДА ВИТЕБСКА КАК ИСТОЧНИК ИЗУЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В 1924–1930 гг.

Жилищное строительство – важнейшая составляющая государственных приоритетов в области социально-экономического развития современной Республики Беларусь. Конституция и Жилищный Кодекс республики (далее – Жилищный кодекс) гарантируют право гражданина на жилище и обеспечивают использование и сохранность жилищного фонда<sup>1</sup>.

Проводимое в настоящее время реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) ставит своей целью не только аккумуляцию финансовых средств на содержание жилья, но поиск оптимального способа предоставления собственникам и нанимателям качественных услуг по его эксплуатации. Так, например, ст. 207 Жилищного кодекса предполагает создание товариществ собственников по управлению общим имуществом в одном многоквартирном жилом доме. Такой подход применяется в обязательном порядке к частным новостройкам после заселения квартир собственниками. Наряду с этим в соответствии со ст. 98 Жилищного кодекса жильцы могут заключать договор с одной из организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги. В республике продолжают функционировать государственные коммунальные унитарные предприятия (КУП), включающие жилищные ремонтно-эксплуатационные управления (ЖРЭУ). В составе последних действуют ремонтно-строительные участки, жилищно-эксплуатационные, аварийно-технические и т.п. службы. Они обслуживают, как государственный, так и частный (приватизированный) жилой фонд, сочетая при оказании услуг финансовые средства государственного бюджета и денежные поступления от владельцев жилья.

Такой порядок деятельности ЖКХ в последнее время нередко вызывает споры о выборе оптимального пути эксплуатации жилья. Существует мнение о необходимости полной передачи функций по обслуживанию частного (приватизированного) жилого фонда в ведение объединений жильцов, населяющих многоквартирный дом. Приводятся значимые аргументы с точки зрения современных реалий. При этом совершенно не учитывается тот факт, что в истории нашего государства уже имел место подход, когда обязанности по эксплуатации жилья были полностью переданы жильцам. В этот период государство, в условиях разрухи начала 1920-х гг. и жесточайшего финансового кризиса, внедрило кооперирование в области использования жилья. До середины 1930-х гг. происходили многочисленные реорганизации данной системы, которая в конечном итоге не оправдала себя. Изучение итогов жилищной политики 1920–1930-х гг. может послужить основой для принятия решений о наиболее разумных формах эксплуатации жилого фонда в существующих условиях. Основой для подобного анализа станут архивные документы.

Учреждение «Государственный архив Витебской области» (далее – ГАВО) владеет значительными информационными ресурсами, которые, среди прочего, включают материалы организаций, непосредственно занимавшихся распределением, эксплуатацией и содержанием жилья [1; 2]. Называли их жилищно-арендные кооперативы – ЖАКТы.

В советском государстве ЖАКТы стали создаваться в соответствии с постановлением Центрального Исполнительного Комитета (ЦИК) и Совета Народных Комиссаров (СНК) СССР «О жилищной кооперации» от 19.08.1924<sup>2</sup>. Организационный период по созданию сети ЖАКТов в г. Витебске начался в январе 1925 г. [4, л. 13]. С этого времени ЖАКТы являлись основной формой управления государственным жилищным фондом. Суть данного подхода заключалась в том, что коллективам жильцов в аренду передавались государственные (муниципальные) домостроения. Затраты со стороны государства на их содержание исключались [3, л. 3, 12 об].

<sup>1</sup> Автором анализируется текст данных документов, размещенный в «Эталонном банке данных правовой информации Республики Беларусь ("Эталон")» Национального центра правовой информации Республики Беларусь: Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. № 2875-ХІІ, с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.; Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 года № 428-З, принят Палатой представителей 31 мая 2012 года, одобрен Советом Республики 22 июня 2012 года, с изменениями и дополнениями, внесенными Законом Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам военного положения» от 10 января 2015 г. № 244-З.

<sup>2</sup> В настоящей статье (если специально не указывается иной источник) нормативно-правовые акты анализируются на основе текстов, размещенных на сайте «Некоммерческая интернет-версия "Консультант-плюс"».

ЖАКТы являлись самостоятельными в юридическом отношении организациями, осуществлявшими не только эксплуатацию домов, но и их ремонт. Они также были наделены правами по распределению и использованию жилой площади.

В соответствии с положениями Типового устава ЖАКТа делами товариществ управляли общее собрание, правление, ревизионная комиссия. Собрание жильцов считалось высшим руководящим органом. На собраниях принимались новые члены кооператива, избирались правление и ревизионная комиссия, рассматривались и утверждались сметы расходов и доходов, операционные планы, отчеты правления и др. В промежутках между собраниями работой ЖАКТа руководило правление. Контролировала его финансово-хозяйственную деятельность ревизионная комиссия [5, л. 7–13].

ЖАКТы могли объединяться в городские и губернские союзы жилищной кооперации. 04.11.1925 был образован Витебский окружной союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Витокржилсоюз), который просуществовал до сентября 1930 г., затем на его базе был создан Витебский городской союз жилищной кооперации (Вигоржилсоюз) [3]. Документы последнего на государственное хранение не поступали. В период с 1925 по 1930 гг. сеть ЖАКТов неоднократно пересматривалась. Их число варьировалось от 35 до 38 товариществ, а в 1930-е гг. – почти до 150 кооперативов [6]. В январе 1930 г. в Витебске были введены домовые книги и обязательный учет движения населения по городу [3, л. 86об.]. Обнаружены сведения, что в этот момент ЖАКТам принадлежало 70% всей жиплощади города. В целях улучшения их работы были введены платные должности председателей ЖАКТов [3, л. 112об, 116об]. 18.05.1930 ЖАКТам были переданы городские сады, которые до этого времени находились в аренде у частных лиц [3, л. 208об]. Новая реорганизация ЖАКТов г. Витебска началась уже в конце октября 1931 г. [7, л. 1]. Обнаружена выписка из протокола заседания правления Вигоржилсоюза от 24.10.1931, где говорится о реорганизации ЖАКТов, проводимой в соответствии с постановлениями июльских (1931 г.) пленумов ЦК ВКП(б) и ЦК КП(б)Б. Действующим ЖАКТам были даны рекомендации о разделении их на более мелкие из расчета – 1 ЖАКТ на от 1 000 до 2 000 м<sup>2</sup> жилой площади. При этом ЖАКТы, в чьем ведении находились дома с жилой площадью, менее 1 000 м<sup>2</sup>, подлежали объединению в более крупные. В ходе данной реорганизации правления ЖАКТов из постоянного органа управления превращались в органы, действующие на общественных началах. На основании постановлений ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17.10.1937, СНК СССР «О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи ими домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками» от 25.11.1937 и «О ликвидации жилищных кооперативов и их союзов» от 04.12.1937 № 2706 в СССР повсеместно были упразднены жилищно-арендные кооперативы и союзы жилищно-строительной кооперации. А построенные ими дома были переданы местным Советам и государственным предприятиям.

К сожалению, документы за период с середины 1930 г. до 1937 года практически не сохранились. А вот временной отрезок 1924 – первой половины 1930 г. представлен достаточно широко. Наиболее интересен в этом направлении ф. 271-ОАФ «Жилищные кооперативные товарищества города Витебска». В его составе отложились следующие документы: циркуляры, распоряжения, инструкции Белорусского союза жилищной кооперации; постановления Витокржилсоюз и Вигоржилсоюза; Устав (за 1927 г.) ЖАКТа № 40; протоколы общих собраний жильцов-пайщиков, заседаний правления и ревкомиссии, культурно-массовых и санитарных комиссий; сметы, планы и отчеты о работе ЖАКТов, планы капитальных ремонтов зданий и помещений; договоры о сдаче в аренду помещений; сведения о ремонте зданий и квартир; дела об учете жилой площади; сведения о финансово-хозяйственной деятельности ЖАКТов; акты проверок их работы, а так же приемки в эксплуатацию, обследования домов и квартир, улиц и дворов; переписка по основной деятельности; лицевые счета домовладельцев и арендаторов помещений; учетные карточки домовладений; списки жильцов и квартиронанимателей и арендаторов; заявления граждан на получение жиплощади, об улучшении жилищных условий; договоры о выдаче ссуды на капитальный ремонт.

Следует отметить, что до 2014 года документы ЖАКТов представляли собой многочисленные самостоятельные комплексы. Это были малообъемные фонды, ни один из которых не давал целостную картину деятельности товарищества, т.к. документы сохранились не в полном объеме, а часть документов не имела точной датировки. В 2015–2016 гг. в ГАВО проводились рабо-

ты по переработке описей данных фондов, уточнению фондовой принадлежности дел, пересоставлению заголовков и установлению крайних дат документов. Документы ЖАКТов были объединены в единый (объединенный) фонд (далее – ОАФ). В ходе работы была составлена сводная справка по истории витебских ЖАКТов. Создание ОАФ позволило максимально повысить информационный потенциал документов. Прежде всего, это было достигнуто за счет того, что в одном фонде удалось сконцентрировать документы различной информационной направленности, логически связанные между собой и дополняющие друг друга. Комплекс включает в себя организационно-распорядительные документы, создаваемые не только ЖАКТаами, но и их вышестоящими организациями; также здесь присутствуют справочно-информационные документы, учетно-отчетные формы, вплоть до первичных бухгалтерских документов. Поскольку деятельность товариществ основывалась на единых принципах, то недостающая информация о работе одного ЖАКТа восполняется сведениями из документальных источников, возникших в деятельности других ЖАКТов, что позволяет видеть общую картину состояния жилого фонда Витебска и делать выводы об итогах его использования. Более того, информация документов объединенного архивного фонда ЖАКТов может быть дополнена сведениями из источников за 1923–1933 гг., хранящихся в ф.558 «Витебский окружной союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Витебский окржилсоюз)». В его составе также отложились документы о работе ЖАКТов г. Витебска. Сохранились нормативно-законодательные и организационные материалы, раскрывающие принципы деятельности жилищной кооперации в целом: устав Витебского окружного союза жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (1925); положение о домовом бюро при ЖАКТах (1930); протоколы заседаний районных квартирных комитетов г. Витебска (прообразов ЖАКТов) (1921–1923), правлений и президиумов ЖАКТов; сметы расходов на ремонтные и строительные работы по жилфонду города; перспективный план жилищно-кооперативного строительства и ремонтных работ по г. Витебску (1927–1931); отчеты о работе окржилсоюза; диаграммы жилищного строительства (1926–1928).

Таким образом, комплекс документов, относящийся к истории жилищного строительства в г. Витебске в 1924 – 1930 гг. представляет собой совокупность двух фондов: ф.271-ОАФ «Жилищные кооперативные товарищества города Витебска» за 1922–1934 гг. и ф.558 «Витебский окружной союз жилищно-арендных и жилищно-строительных кооперативов (Витебский окржилсоюз)» за 1923–1933 гг. Он позволяет полноценно изучить опыт существования ЖАКТов в 1922–1930 гг., когда государство искало пути развития ЖКХ в условиях максимальной экономии государственных финансовых средств. Обобщение данного опыта особо востребовано в современных условиях, когда осуществляется поиск оптимальных путей реализации прав граждан на качественное жилье.

1. Автоматизированная информационная система государственного архива. Программный модуль «Учет» [Электронный ресурс]. – Сведения об изменении в составе и объеме фондов итоговые на 01.01.2017.
2. Автоматизированная информационная система государственного архива [Электронный ресурс]. – Программный модуль «Учет». Ф. 558.
3. Государственный архив Витебской области (ГАВО). – Ф. 118. Оп. 1. Д. 34.
4. ГАВО. – Ф. 558. Оп. 1. Д. 4.
5. ГАВО. – Ф. 1031. Оп.1. Д. 229.
6. ГАВО. Ф. 271-ОАФ. Историко-архивная справка к фонду.
7. ГАВО. – Ф.271-ОАФ. Оп. 2. Д. 266.

**Гончарова О.С.**

### **ЭТНИЧЕСКИЙ СОСТАВ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА ХАРЬКОВА 1920-х ГОДОВ: ИСТОЧНИКОВАЯ БАЗА И СОСТОЯНИЕ ИЗУЧЕННОСТИ ВОПРОСА**

На территории Украины проживают представители более 130 национальностей, это требует от государства проведения взвешенной этнонациональной политики. Её эффективность зависит от глубокого знания истории формирования этнического состава населения. В связи с этим особое научно-теоретическое и практическое значение приобретает всесторонний анализ этнонациональных процессов которые происходили в период крупных общественно-политических сдвигов. Существенно отразились на численности и национальном составе населения Украины первая мировая война, эмиграционные процессы, вызванные революционными процессами (1917–1920 годы), промышленное развитие второй половины 1920-х годов. Особенно ощути-