

## Жилищно-арендная кооперация в Белорусской ССР в 1920-е гг.

**Бураков В.Н.**

Учреждение образования «Могилевский государственный университет  
имени А.А. Кулешова», Могилев

*Статья содержит историко-правовой анализ становления и развития жилищно-арендной кооперации в Белорусской ССР в годы новой экономической политики. Управление совместным домовладением коммунального жилищного фонда посредством арендной кооперации было направлено на сохранение государственного жилищного фонда и поддержания его в исправном состоянии.*

*Цель работы – изучение истории жилищной политики правительства Белорусской ССР в сфере обеспечения сохранности и эксплуатации государственного жилищного фонда посредством деятельности жилищной кооперации, а также выявление действенных правовых механизмов, которые возможно внедрить в регулирование совместного домовладения на современном этапе.*

***Материал и методы.** Статья подготовлена на основе статистических данных, материалов о развитии арендных кооперативов Национального архива Республики Беларусь, также основных нормативных правовых актов 1920-х гг., регулирующих деятельность организаций совместного домовладения. Используются историко-правовой, описательный и историко-системный методы, которые позволили выявить исторические тенденции развития жилищно-арендной кооперации в 1920-е гг.*

***Результаты и их обсуждение.** В условиях социалистической модели общественного устройства жилищно-арендные кооперативы объединяли в себе функции управления коммунальными домами, а также организации деятельности предприятий коммунального характера и досуга.*

***Заключение.** Жилищно-арендная кооперация 1920-х гг. внесла значимый вклад в восстановление и развитие жилищного хозяйства, частично взяв на себя государственные функции по содержанию и эксплуатации государственного жилищного фонда.*

***Ключевые слова:** жилищно-арендная кооперация, коммунальный жилищный фонд, общее собрание и правление жилищно-арендного кооперативного товарищества.*

(Ученые записки. – 2021. – Том 34. – С. 33–37)

## Housing and Rental Cooperation in the Belarusian SSR in the 1920s

**Burakov V.N.**

Education Establishment “Mogilev State S.A. Kuleshov University”, Mogilev

*The article contains a historical and legal analysis of the formation and development of housing and rental cooperation in the Belarusian SSR during the years of the New Economic Policy. The management of joint home ownership of the communal housing stock through rental cooperation was aimed at preserving the state housing stock and maintaining it in good condition.*

*The purpose of the work is to study the history of the housing policy of the government of the Belarusian SSR in the field of ensuring the safety and operation of the state housing stock through the activities of housing cooperatives, as well as to identify effective legal mechanisms that can be introduced into the regulation of joint home ownership at the present stage.*

***Material and methods.** The article is prepared on the basis of statistical data, materials on the development of rental cooperatives of the National Archive of the Republic of Belarus, as well as the main regulatory legal acts of the 1920s regulating the activities of joint home ownership companies. The historical-legal, the descriptive and the historical-system methods were used, which made it possible to identify historical trends in the development of housing and rental cooperation in the 1920s.*

***Findings and their discussion.** Under the conditions of the socialist model of social structure, housing and rental cooperatives combined the functions of managing communal houses, as well as organizing the activities of communal and leisure enterprises.*

***Conclusion.** The housing and rental cooperation of the 1920s made a significant contribution to the restoration and development of the housing economy, partially assuming state functions for the maintenance and operation of the state housing stock.*

***Key words:** housing and rental cooperation, communal housing fund, general meeting and board of housing and rental cooperative partnership.*

(Scientific notes. – 2021. – Vol. 34. – P. 33–37)

**Ж**илищная кооперация как добровольное объединение людей для совместной деятельности по строительству и эксплуатации жилья не является изобретением советского общества. Ее история берет начало с середины XIX века в странах Запада, когда в 1848 г. в США была образована «Лига квартиросъемщиков Нью-Йорка», в Швеции в 1872 г. возникла «Рабочая жилищная ассоциация» [1, с. 62, 109]. В конце XIX – начале XX в. жилищная кооперация в тех или иных формах существовала почти во всех странах Западной Европы. В дореволюционной России жилищные кооперативы широкого распространения не получили, но уже в конце XIX – начале XX в. действовали различные организации жильцов, участвовавшие в благоустройстве придомовой территории.

Октябрьская революция и установление советской власти на территории Беларуси обусловили радикальные преобразования всех сфер общественной жизни, включая жилищные правоотношения. Образование государственного жилищного фонда и распределение нуждающимся рабочим квартир и комнат стали причиной сосредоточения в пределах одного дома нескольких нанимателей. Это в свою очередь вызвало необходимость разработки системы управления государственным жилищным фондом посредством образования коммунальных отделов и заведующих домами. Однако расширение государственного фонда и дефицит финансовых средств привели к необходимости дальнейшего реформирования. Инициативу поддержания домов в исправном состоянии и организацию их надлежащей эксплуатации было решено передать самим нанимателям жилых помещений. Организационной формой управления совместным домовладением стали жилищно-арендные кооперативные товарищества, которые в конце 1920-х гг. обслуживали более 70% домов государственного фонда. Несмотря на значимость института жилищной кооперации в современных научных исследованиях данная тема практически не представлена, что обусловило ее актуальность.

Цель работы – изучение истории жилищной политики правительства Белорусской ССР в сфере обеспечения сохранности и эксплуатации государственного жилищного фонда посредством деятельности жилищной кооперации, а также выявление действенных правовых механизмов, которые возможно внедрить в регулирование совместного домовладения на современном этапе.

**Материал и методы.** Статья подготовлена на основе статистических данных, материалов о развитии арендных кооперативов Национального архива Республики Беларусь, также основных нормативных правовых актов 1920-х гг., регулирующих деятельность организаций совместного домовладения.

Использованы историко-правовой, описательный и историко-системный методы, которые позволили выявить исторические тенденции развития жилищно-арендной кооперации в 1920-е гг.

**Результаты и их обсуждение.** В начале 1920-х гг. стало очевидно, что государство не может удовлетворить постоянно растущее городское население жильем не только путем возведения новых и восстановления разрушенных домов, но и через выделение средств на содержание и выполнение ремонтных работ уже существующего фонда. Поиск средств, необходимых для эксплуатации и строительства жилищного сектора, привел к выводу о целесообразности образования кооперации, то есть передачи инициативы в решении жилищной проблемы самим нуждающимся. Добровольные объединения коллективов жильцов для совместной эксплуатации домовладений допускались еще с 1921 г. Однако широкого распространения данная форма кооперации не получила.

19 августа 1924 г. ЦИК и СНК СССР приняли постановление «О жилищной кооперации» [2], в котором содержались основные принципы организации и направления деятельности жилищной кооперации на территории Советского Союза. Законом допускалось образование трех типов кооперативных товариществ: жилищно-арендное кооперативное товарищество (ЖАКТ), рабочее жилищно-строительное и общегражданское жилищно-строительное кооперативное товарищество.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества создавались с целью эксплуатации жилых домов коммунального фонда, сданных им в аренду государством в лице органов коммунального хозяйства. Срок аренды устанавливался не более 12 лет. ЖАКТ образовывалось из проживающих в домовладении граждан с минимальным количеством 10 человек. Товарищества обладали правами и обязанностями юридического лица и действовали на основе устава. Для организационной помощи правительством БССР в январе 1925 г. были разработаны типовые уставы жилищно-арендного кооперативного товарищества. Он содержал следующую информацию: наименование, цель и сферу деятельности, место правления, размер паевого, вступительного и ежемесячных взносов, условия принятия и выбытия членов, порядок и срок созыва общих собраний, состав правления и порядок его избрания, порядок составления отчетов и смет, состав ревизионной комиссии, повод и порядок ликвидации.

Средства жилищных кооперативов состояли из оборотного, запасного и специального капиталов. Они слагались из: а) вступительных и паевых взносов, размер которых определялся уставом товарищества; б) поступлений от квартирной и арендной платы за нежилые помещения; в) займов в государственных учреждениях; г) добровольных вкладов; д) иных поступлений. Каждый член товарищества должен был уплатить вступительный взнос и приобрести пай на сумму, равную стоимости отстраиваемого или ремонтируемого для него помещения. Постановлением Президиума Центрального совета профсоюзов от 29 ноября 1927 г. для членов ЖАКТов паявой взнос в зависимости от размера заработной платы состав-

лял ежемесячно от 75 копеек, при заработной плате до 30 рублей, и до 5 рублей, при заработной плате более 151 рубля ежемесячно, что соответствовало 2,5–3,3% дохода [3, л. 13].

Основным органом управления кооперативом являлось общее собрание членов товарищества, на котором избирались исполнительные органы – правление (сроком на 1 год) и ревизионная комиссия. Общее собрание проходило не реже двух раз в год, на нем утверждались план деятельности и выполнения работ, размеры взносов и паев, расценки помещений, решались организационные и текущие вопросы. Члены товарищества осуществляли управление на равных правах независимо от арендованной жилплощади. Наличие более одного пая не давало преимущества в управлении товариществом и пользовании жилыми и вспомогательными помещениями. Собрание могло исключить из своих рядов членов кооператива за нарушения обязанностей, такие как неплатеж квартирной платы, повреждение помещения, неподчинение постановлениям органов товарищества, за поведение, нарушающее нормальную жизнь жильцов и др.

Правление товарищества избиралось в составе 3-х человек постоянных членов и 2-х кандидатов. Оно осуществляло представительство жилищного кооператива, совершение сделок, ведение дел и управление деятельностью товарищества в соответствии с постановлениями общего собрания. Правление также руководило работой заведующего домовладением, разрешало конфликты между жильцами. При ЖАКТах могли организовываться прачечные, столовые, общие кухни и другие заведения социально-культурного типа.

Для координации деятельности и создания лучших условий развития кооперации жилищно-арендные товарищества могли объединяться в союзы на уровне города, округа и республик. Союзы жилкооперации выполняли функции: а) организацию и инструктаж нижестоящих кооперативов; б) проведение обследования и ревизий; в) осуществление юридических и строительно-технических консультаций; г) выполнение заготовок строительными и топливными материалами; д) проведение культурно-просветительской работы. Управление союзом жилищной кооперации осуществлялось через собрание уполномоченных, на котором были представлены делегаты кооперативов. На собрании избирались правление и ревизионная комиссия.

1925 год стал периодом становления жилищно-арендной кооперации в Беларуси. Особенно интенсивное развитие она получила в городах, которые являлись крупными промышленными и административно-территориальными центрами, – в Минске и Витебске. К концу 1925 г. они концентрировали 88% всех ЖАКТов республики: 51 в Минске и 38 в Витебске. В остальных городах жилищно-арендная кооперация была немногочисленной: в Могилеве – 5, Слуцке – 4, Бобруйске – 2 и Орше – 1, всего 101 жилищно-арендное товарищество [4, с. 225]. Это объясняется

степенью жилищного кризиса в крупных городах. Необходимость обеспечения себя жильем и его дефицит в перенаселенных городах способствовали вступлению граждан в кооперативы.

В последующие годы количество ЖАКТов изменялось незначительно. В течение 1926 г. было образовано еще 16 жилищно-арендных товариществ, одно товарищество было ликвидировано, а 15 кооперативов слились в результате укрупнения. Процессы ликвидации, слияния и укрупнения маломощных и малорентабельных товариществ продолжались в 1927–1929 гг. К 1930 г. в городах БССР функционировало 82 ЖАКТа.

Жилищно-арендная кооперация выполняла задачу по разгрузке коммунальных отделов от части государственного жилищного фонда. Это позволяло сосредоточить усилия местных органов власти на развитии коммунальных предприятий, административного сектора и благоустройства города. Уже к 1 октября 1925 г. ЖАКТы Минска арендовали 330 коммунальных домов, в которых проживало 14700 человек, кооперативы Витебска арендовали 285 домовладений, в которых проживало 9900 человек [5, л. 8]. Всего было кооперировано 6,42% городского населения. В отличие от жилищно-арендной кооперации РСФСР, в БССР каждый ЖАКТ арендовал несколько домовладений. Например, в среднем по Минску на 1 кооперативное товарищество приходилось 6,5 домовладения, 288 жильцов и 65 членов кооператива [4, с. 225]. В конце 1925 г. жилищно-арендная кооперация страны занимала почти 18% государственного фонда [6, с. 36].

Передача ЖАКТам муниципализированных жилых строений не являлась однозначным процессом. Отделы коммунального хозяйства были заинтересованы в передаче товариществам малоодоходных и затратных домов. К ним относились строения, имеющие значительные разрушения и требующие проведения капитального ремонта, не имеющие торговых площадей, а также расположенные на окраине города. Позиция ЖАКТов в отношении арендованных домов была прямо противоположной. Эти противоречия тормозили развитие жилищно-арендной кооперации.

На общем фоне выделялось положение ЖАКТов Могилева, которое выгодно отличалось от арендной кооперации других городов. Местный отдел коммунального хозяйства не препятствовал передаче кооперативам домов, находящихся в нормальном состоянии, в центре города, с наличием торговых и складских помещений. Например, торговая площадь ЖАКТов составляла 8,5% от всей арендуемой площади. Это позволяло жилищным товариществам города иметь солидные доходы и направлять средства на расширение своей сети.

Государственная поддержка жилищно-арендной кооперации создавала условия для ее развития. На 1 января 1927 г. в БССР ЖАКТами было арендовано 1096 домовладений жилой площадью 430 тыс. кв.м., в которых проживало более 38 тыс. человек. На 1 января 1929 г. они арендовали более 2 тыс. домов жилой площадью в 632 тыс. кв.м. и обслуживали более

52 тыс. жителей [7, л. 32, 34]. Доля арендуемых кооперативами коммунальных домов колебалась от 83% в Минске и до 37% в Борисове.

К концу 1920-х годов ЖАКТы рассматривались правительством в качестве основной формы эксплуатации муниципального фонда. Власти ставили задачу постепенной передачи всех коммунальных домов жилищно-арендной кооперации. Для стимулирования данных процессов в 1928 г. был принят закон, в соответствии с которым ЖАКТам разрешалось продление аренды домов до 24 лет. Наиболее полно задачу правительства выполнил Гомельский коммунальный отдел, который к концу 1920-х годов передал кооперативам практически весь муниципальный жилищный фонд. В итоге к октябрю 1929 г. в БССР ЖАКТы арендовали 71% коммунальной жилой площади [8].

Непосредственная деятельность жилищно-арендных кооперативных товариществ была направлена на улучшение жилищных условий своих членов. Передача правлением кооператива жилых помещений осуществлялась по актам приема-сдачи, с подробным описанием состояния помещения и предоставленного в пользование имущества. Распределение квартир в домах осуществлялось в порядке очередности. Сначала в нее включались лица, проживающие в подвальном, чердачном помещении или имеющие менее 4 кв. м. на человека. Затем на учет ставились граждане, имеющие до 9,1 кв. м. жилплощади, а также проживающие в кухнях, проходных комнатах и т.д. При равных условиях предпочтение отдавалось трудящимся, занятым физическим трудом, перед работниками умственного труда; лицам, имеющим более низкий размер заработной платы; семейным против холостых; членам кооператива перед обыкновенными жильцами.

Тем не менее, жильцы в домах ЖАКТов испытывали дефицит жилой площади. Более 70% из них занимали жилплощадь ниже нормы. По социальному составу большинство жильцов в домах, арендуемых ЖАКТами, относилось к категории трудящихся. Лица остальных категорий занимали незначительную часть и их удельный вес постоянно уменьшался: в 1926 г. составил 2,1%, в 1929 г. – 0,8% от всех жильцов. Соотношение рабочих и служащих 1 января 1927 г. составляло около 40% каждой категории, около 19% составили лица других категорий, приравненных к трудящимся. Эти показатели были характерны для второй половины 1920-х гг.

Численность членов ЖАКТов постоянно увеличивалась в соответствии с ростом количества и расширения самих кооперативов. Если 1 января 1926 г. ЖАКТы БССР насчитывали 5958 членов, то 1 января 1927 г. – 7926 человек, а 1 января 1929 г. количество членов составило 12926 человек. Социальный состав членов жилищно-арендной кооперации был представлен рабочими и служащими. Уровень доходов членов кооперативов был невысоким. Удельный вес рабочих, получающих до 100 рублей ежемесячного дохода, составил на 1929 год 81,7% [7, л. 32].

Собственные средства жилищно-арендной кооперации БССР постоянно росли. Например, на 1 января 1926 г. они составили 17 тыс. рублей, на 1 января 1927 г. увеличились до 46 тыс. рублей [9, с. 19]. Это позволяло кооперативам поддерживать дома в исправном состоянии и осуществлять мелкий ремонт. Однако многие строения требовали проведения капитального ремонта. Для этого были необходимы вложения значительных средств, которых у ЖАКТов не было. Собственный бюджет кооперативов составлял менее 10% необходимых средств. Единственным выходом в данной проблеме были займы у государства.

Кредитование ЖАКТов производилось Белорусским банком коммунального хозяйства и жилищного строительства (Белкоммунбанк). Ссуды давались сроком на 6–18 месяцев под 10–12% годовых, что ставило товарищества в трудное финансовое положение. За 1925 год ЖАКТы взяли 108 тыс. рублей кредита, в 1926 г. – 353 тыс. рублей, в 1929 г. было выделено 600 тыс. рублей займа [9, с. 21]. Дефицит собственных средств и высокие проценты кредита сдерживали развитие жилищно-арендной кооперации. Это вызвало необходимость снижения процентной ставки кредитов. 25 октября 1928 г. постановлением ЭКОСО БССР был установлен размер процентов по долгосрочным ссудам, выдаваемым Белкоммунбанком жилищно-арендным товариществам размером в 3% годовых для производства капитального ремонта, что позволило снизить финансовое напряжение арендной кооперации. Государство предоставляло широкий круг льгот жилищно-арендной кооперации. Например, им было предоставлено преимущественное перед другими соискателями право найма муниципализированных строений.

Главная часть расходов ЖАКТов приходилась на ремонт, который, к примеру, по ЖАКТам Бобруйска составил 80%, Могилева – 67%, Минска – 63%, Витебска – 44%. В среднем расходы ЖАКТов республики составили: на ремонт – 67%, на культурно-бытовые нужды – 2,1%, на управление и эксплуатационные расходы – 31%. На 1 января 1927 г. было отремонтировано 6662 кв. м. полезной площади, из которой жилая площадь составила 5156 кв. м. [9, с. 21]. К концу нэпа кооперативные товарищества произвели ремонт практически всех арендованных домов коммунального фонда.

Для интенсивного развития жилищной кооперации к осени 1925 г. были образованы организационные бюро жилкооперации. Центром кооперации стал Белорусский союз жилищной кооперации (Белжилсоюз). Он был образован на Первом Всебелорусском съезде представителей жилищной кооперации, проходившем 25–27 ноября 1925 г. в Минске. Развитие низовой сети кооперативов создало условия для образования жилищных союзов. Они стали возникать уже с октября 1925 г. и объединяли товарищества округа. 25 октября был основан Могилевский жилищный союз, 4 ноября – Бобруйский жилсоюз, 15 ноября утвержден жилищ-

ный союз в Борисове и 30 ноября 1925 г. – в Витебске. Кооперация Минского округа координировалась Белжилсоюзом. В 1926 г. список пополнился Мозырским и Гомельским жилищными союзами, в следующем году – Оршанским союзом жилищной кооперации. В 1929 г. в БССР насчитывалось 8 союзов жилищной кооперации.

Окружные союзы и Белжилсоюз координировали деятельность низовых товариществ: осуществляли ревизии, оказывали помощь в организации работы и получении кредитов, заготавливали строительные материалы, организовывали ремонтные мастерские, возводили и ремонтировали дома. С их помощью государство контролировало кооперативное движение, корректируя и направляя его деятельность.

Развитие жилищной кооперации в других советских республиках вызвало необходимость образования центрального союзного органа. В результате 10 мая 1926 г. был создан Всесоюзный совет жилищной кооперации. В его состав входили представители республиканских союзов жилищной кооперации, профсоюзов, Народного комиссариата труда СССР и Центрального банка коммунального хозяйства и жилищного строительства.

В целом же с учетом размера территории уровень развития кооперации в БССР был сопоставим с другими союзными республиками. В ноябре 1925 г. по СССР во всех 50 жилищных кооперациях насчитывалось 30 тыс. ЖАКТов, объединяющих 600 тыс. членов. Они охватывали 2400 тыс. человек, что составляло 11% городского населения. На 1 ноября 1925 г. по РСФСР учтено 24 жилищных кооперации и 19 оргбюро жилищной кооперации, по УССР 20 жилищных коопераций, по ЗСФСР 2 жилищных кооперации. В БССР в это время действовало 4 жилищных кооперации и 6 оргбюро жилищной кооперации.

Жилищная кооперация существовала не только как объединение граждан для строительства или совместной аренды домов, она стремилась сформироваться как институт, объединяющий быт членов кооператива. Примером этому является организация с 1926 г. культурно-просветительских мероприятий. Под развешивание культурно-бытового дела выделялось до 10% от прибыли. Уже в 1927 г. действовало 32 кооперативных детских площадки и 15 детских садов. В октябре 1928 г. в товариществах действовало 23 красных угла, 25 библиотек, выпускалось 33 стенгазеты, организовано 39 кружков: по ликвидации неграмотности, Осоавиахима, кройки и шитья, а также 10 прачечных [10, с. 45].

**Заключение.** Таким образом, жилищно-арендная кооперация 1920-х гг. внесла значимый вклад в восстановление и развитие жилищного хозяйства, частично взяв на себя государственные функции по содержанию и эксплуатации государственного жилищного фон-

да. Она исполняла роль по снабжению своих членов жильем по максимально низкой цене и на льготных условиях. Развитие данного процесса сдерживалось нехваткой средств и обострением спроса на жилье. Все же бытовые условия членов товариществ были несколько лучше условий лиц, проживающих в домах коммунального фонда.

В период свертывания нэпа власть продолжала рассматривать жилищную кооперацию как перспективное направление по обеспечению населения жильем. Это подтверждается положениями закона «О жилищной политике» от 4 января 1928 г., резолюциями XII съезда КП(б)Б 1928 г., изменениями положений Гражданского кодекса БССР. К середине 1930-х годов государственный и промышленный сектор заняли доминирующие позиции в жилищном строительстве. Кооперация перестала рассматриваться в качестве перспективного направления. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. жилищная кооперация была ликвидирована. Управление общештатным жилищным фондом полностью перешло к местным Советам. Возрождение кооперативных товариществ произошло в 1958 г., в настоящее время они занимают доминирующие позиции в управлении многоквартирными домами, доказывая свою целесообразность и необходимость.

### Литература

1. Шомина, Е.Е. Жители и дома: организация третьего сектора в жилищной сфере / Е.Е. Шомина. – М.: Ред.-изд. центр «Муницип. власть», 1999. – 260 с.
2. О жилищной кооперации: постановление ЦИК СССР, 19 авг. 1924 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства СССР. – 1924. – № 5. – Ст. 60.
3. Национальный архив Республики Беларусь (НАРБ). – Ф. 333. Оп. 1. Д. 260. Циркуляры и инструкции Белжилсоюза о накоплении паевых капиталов и квартплате.
4. Жилищная кооперация СССР в 1924–25 гг. Статистико-экономический обзор. – М.: Центрожилсоюз, 1926. – 246 с.
5. НАРБ. – Ф. 31. Оп. 1. Д. 18. Доклады и ведомости коммунального хозяйства БССР на 1.10.1925 г. и обзор деятельности УКХ НКВД с 1.10.1924 г.
6. Агляд дзейнасці СНК і Эканамічнае нарады БССР. – Мінск: Выд-ва Кіраўніцтва спраў СНК, 1927. – 98 с.
7. НАРБ. – Ф. 333. Оп. 1. Д. 449. Доклады, обзоры о работе жилищной кооперации 1929–1930 гг.
8. О коммунально-жилищном хозяйстве и благосостоянии городов БССР: постановление СНК БССР, 2 окт. 1929 г. // Собр. законов и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства БССР. – 1929. – № 29. – Ст. 181.
9. Жилищная кооперация в БССР: (по данным на 1-е янв. 1927 г.). – Минск: Белжилсоюз, 1927. – 66 с.
10. Белорусская ССР в цифрах. К 10-летию существования БССР. 1919–1929 гг. – Минск: Изд-во ЦСУ, 1929. – 534 с.

Поступила в редакцию 04.10.2021