

Гончаренко Е.А.

Goncharenko E.A.

соискатель Краснодарского университета  
МВД России,  
г. Сочи

post-graduate student of the chair of  
Krasnodar University of Russian Ministry of  
Internal Affairs, Sochi

**СОЦИАЛЬНО-ПРАВОВЫЕ  
ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ  
И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ  
В НАЧАЛЬНЫЙ ПЕРИОД  
СОВЕТСКОЙ ВЛАСТИ**

**SOCIAL AND LEGAL  
BASIS OF HOUSING POLICY  
AND ITS IMPLEMENTATION  
IN INITIAL PERIOD OF  
SOVIET GOVERNMENT**

*Аннотация:*

*В первые годы советской власти жилищная политика определялась двумя основными тенденциями: 1) реквизиция жилья у представителей буржуазии и передача его представителям беднейших слоев; 2) привлечение самих жильцов к управлению жилищным фондом.*

*Ключевые слова:*

*жилищная политика, советская власть, жилищный фонд, реквизиция жилья.*

*The summary:*

*In the first years of Soviet government housing policy was determined by two major trends: 1) the requisition of housing from the representatives of the bourgeoisie and its transfer to the poorest, and 2) involvement of residents themselves to housing management.*

*Keywords:*

*housing policy, Soviet government, housing, requisition of housing.*

После установления советской власти в результате Октябрьской революции 1917 г. в Советской России стали осуществляться общественно-политические и социально-экономические перемены в соответствии с провозглашенной большевиками идеологией. Применительно к жилищной политике в городах и поселках (а именно о жилом фонде в этих населенных пунктах идет речь) использовались программные документы, в основе которых лежали идеи экспроприации домов представителей эксплуататорского класса и переселения в них пролетарских слоев, т.е. трудящихся.

Этот тезис нашел, в частности, свое развитие в сделанном Лениным дополнении к проекту декрета Петроградского Совета «О реквизиции теплых вещей для солдат на фронте». Само дополнение именовалось следующим образом: «О реквизиции квартир богатых для облегчения нужды бедных». Как нам представляется, само название очень четко отражает квинтэссенцию политики советского государства в сфере жилищной политики в первоначальный период функционирования этого государства.

В соответствии с дополнением «О реквизиции квартир богатых для облегчения нужды бедных» домовым комитетам вменялось в обязанность взять на учет богатые квартиры, подлежащие реквизиции, а районным Советам рабочих и солдатских депутатов – утверждать списки и порядок занятия квартир беднотой. 20 ноября (3 декабря) 1917 г. В.И. Ленин составил «Тезисы закона о конфискации домов со сдаваемыми внаем квартирами» [1], которые послужили основой для выселения представителей буржуазии из их домов и заселения их семьями рабочих из подвалов, трущоб, казарм. Ленин в своих тезисах предусматривал также национализацию всей городской земли. В них были намечены главные направления жилищной политики Советского государства и заложены принципы управления общественным жилищным фондом.

В дальнейшем данные тезисы послужили основой для решения других вопросов решения жилищной политики, в частности, они были использованы при разработке Декрета СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и Декрета ВЦИК от 6(29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» [2]. На основе этих актов Советы рабочих и солдатских депута-

тов изымали из частного владения крупные частные дома и строения и передавали их в ведение Советов. Критерием, определявшим право на экспроприацию, служил минимум доходности, получаемой от жилых помещений, определяемый в зависимости от местных условий.

Право национализации домов предоставлялось местным Советам. Домовладения и другое недвижимое имущество, нажитое своим трудом, экспроприации не подлежали. В дальнейшем Декретом от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм, установленных исполкомами местных Советов, как у граждан, так и у учреждений. Этот Декрет обязывал граждан содержать жилые помещения в надлежащем санитарном состоянии, контроль за этим возлагался на особые отряды при местных Советах. Санитарные инспекции жилищно-земельных отделов местных Советов имели право подвергать наказанию в административном порядке граждан, допуская антисанитарное состояние жилищ, портивших их, нарушавших правила общежития, а также лишать таких граждан свободы сроком до одного месяца или привлекать к принудительным работам сроком до трех месяцев [3]. Таким образом, в 1917 – 1921 гг. в стране были осуществлены крупные мероприятия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18% жилых домов [4].

Однако камнем преткновения стал вопрос, как организовать эффективное управление и использование всех богатств общества, в том числе в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На практике испытывались разные механизмы. Так, управление жилыми домами, принадлежавшими местным Советам, вменялось в обязанность домовым комитетам, которые избирались на общих собраниях жильцов. Главным в их деятельности было переселение рабочих из подвалов и трущоб в квартиры представителей буржуазии, перераспределение и уплотнение жилой площади и др. [5].

Постановлением СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» предусматривалось привлечение проживавших в домах граждан как к контролю за работой по управлению домовых комитетов, так и к повышению ответственности жителей за сохранность домов [6]. Позже был подписан декрет об обязательном привлечении средств жильцов для ремонта домов путем внесения денежных средств, личного труда или материалов в размерах, пропорциональных занимаемой площади. На основании Постановления СНК РСФСР от 8 августа 1921 г. «Об управлении домами» руководство муниципализированным жилищным фондом оформилось в единую систему. В соответствии с этим Постановлением к управлению муниципализированными домами привлекались сами трудящиеся, проживавшие в этих домах. Им предоставлялось право избирать на один год заведующих домами.

Как видно, эта система очень близко напоминает современные ЖСК и ТСЖ в городах современной России. Начавшие создаваться с 1921 г. в городах жилищные товарищества, которым переданы муниципализированные строения, стали, таким образом, наиболее устойчивой формой управления жилищным хозяйством. В эти годы стала создаваться с помощью государства и жилищная кооперация. С 1924 г. основной формой управления жилищным хозяйством были жилищно-арендные кооперативные товарищества - ЖАКТы. На них возлагалась обязанность восстанавливать хозяйство арендуемых у государства домов, содержать их в надлежащем состоянии и удовлетворять потребности членов товарищества в жилой площади. Такая система функционировала относительно длительное время. И лишь Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [7]

управление всем государственным жилищным фондом было возложено непосредственно на местные Советы и на государственные предприятия и учреждения, которые имели в своем ведении жилые дома. Бурное развитие промышленности, транспорта, строительства, городского хозяйства вело к росту городского населения страны, что, в свою очередь, требовало больших капитальных вложений в государственное и кооперативное жилищное строительство [8]. А поскольку к тому времени уже был завершен НЭП, то вложений в жилищное строительство от частных ждать не приходилось.

Таким образом, в первые годы советской власти жилищная политика определялась двумя основными тенденциями: 1) реквизиция жилья у представителей буржуазии и передача его представителям беднейших слоев; 2) привлечение самих жильцов к управлению жилищным фондом. Но уже к началу 1930-х гг. эти тенденции прекратились, поскольку все, что можно, было реквизировано, а управлять домами стали в основном соответствующие жилищно-коммунальные структуры при исполкомах местных Советов.

#### **Ссылки:**

1. Декреты советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 133.
2. Декреты советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 137.
3. Декреты советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 138.
4. Грудцына Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. № 6. С. 15.
5. Грудцына Л.Ю. Указ. работа. С. 16.
6. СУ РСФСР. 1921. № 56. Ст. 355.
7. СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.
8. Грудцына Л.Ю. Указ. работа. С. 16.

#### **References (transliterated):**

1. Dekrety sovetskoy vlasti. M., 1957. Vol. 1. P. 133.
2. Dekrety sovetskoy vlasti. M., 1957. Vol. 1. P. 137.
3. Dekrety sovetskoy vlasti. M., 1957. Vol. 1. P. 138.
4. Grudtsyna L.Y. Zhilishchnaya politika v Rossii: proshloe i budushchee // Zakonodatel'stvo i ekonomika. 2005. No. 6. P. 15.
5. Grudtsyna L.Y. Op. cit. P. 16.
6. SU RSFSR. 1921. No. 56. Art. 355.
7. SZ SSSR. 1937. No. 69. Art. 314.
8. Grudtsyna L.Y Op. cit. P. 16.