

УДК 94 (476)

В.Н. Бураков**СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В БССР В 1920-е гг.**

В статье проведен анализ жилищного строительства в БССР в 1920-е гг. Дана характеристика жилищного фонда Советской Беларуси к началу 1920-х гг. Определены особенности возведения домов разными категориями застройщиков: местными Советами, кооперативными товариществами и частными лицами. Выделены новые явления в законодательстве по застройке селитебной части города: архитектурные требования к возведению домов, разработка типовых проектов жилых зданий. Представлена динамика и результаты развития жилищного фонда в период нэпа.

Введение

Развитие индустриального сектора в 1920-е гг. обусловило увеличение городского населения. В 1927 г. в городах республики проживало более 830 тыс. человек (в 1923 г. – 727 тыс.). Наиболее крупными городами республики были Минск, Гомель и Витебск, в которых проживало от 90 до 119 тыс. человек. Остальные города (за исключением Могилева и Бобруйска) населяли менее 20 тыс. человек. В начале 1930 г. в городах БССР проживало 924 тыс. человек [1, с. 78]. Высокие темпы роста городского населения стали причиной обострения жилищного кризиса к концу 20-х гг. XX в. Необходимость решения этой проблемы требовала от правительства принятия неотложных мер. Прежде всего, это расширение жилищного фонда, т.е. новое строительство.

В первые годы существования Советской Беларуси из-за дефицита финансов строительство практически не велось. Перед правительством стояла задача восстановления разрушенного городского хозяйства. Обобщающих данных о строительстве до 1921 г. практически нет. В индивидуальном секторе велось самовольное возведение домов. Тем не менее с первых лет советской власти формируется система нормативно-правового и архитектурного регулирования жилищного строительства. Постепенно область управления строительством сконцентрировалась в народных комиссариатах труда и внутренних дел.

В 20-е гг. XX в. проходил процесс активного поиска оптимальных форм планирования селитебных участков города, форм застройки, типов жилых домов и норм строительства, которые отвечали бы индустриальному статусу города. Так, еще в июле 1924 г. Управлением коммунального хозяйства НКВД был подготовлен проект строительного устава для городов и местечек, закреплявшего основные требования, рекомендации и правила при возведении жилых, общественных и производственных зданий. С 1927 г. ежегодно издавались «Единые нормы», которые определяли основные стандарты строительства. Для населенных пунктов рекомендовалась прямоугольная (шахматная) или лучевая (паутинная) застройка. Оптимальным считалось расположение жилых кварталов с подветренной стороны по отношению к господствующим ветрам, а также отделение жилой части от фабрично-заводских районов зелеными насаждениями.

Во второй половине 1920-х гг. происходило оформление системы городской застройки и структуры города, созданы программы градостроительства. В 1928/29 гг. были разработаны схемы планировки Минска, Витебска, Гомеля, Бобруйска и Орши. В начале 1930-х гг. определены планы генеральной застройки других городов БССР.

Что касается этажности жилых зданий, то до второй половины 1920-х гг. наиболее приемлемым признавался малоэтажный тип застройки. Строения высотой в один-два этажа считались характерными для «спальных районов», а трех-четырёхэтажные строения с размещением в первых этажах торговых и сервисных объектов – для адми-

нистративной части города. Возведение домов в 5 и более этажей считалось затратным, удорожающим застройку. При строительстве домов рекомендовалось возведение в каждом жилом строении помещений для кухни, уборных, хозяйственных (кладовых).

Период 1923–1925 гг. явился началом нового этапа строительства жилых домов всеми видами застройщиков. В эти годы происходило включение в процесс восстановления государственного сектора жилищно-арендной кооперации, совершенствовалось законодательство об ответственности граждан за сохранность жилищ, формировались источники финансирования строительства жилья. Строительство велось по трем основным направлениям: государственное (местными Советами), частное (возведение индивидуальных домов) и кооперативное.

Основная деятельность местных Советов в жилищном строительстве была направлена на ремонт и восстановление имеющегося фонда. Удельный вес нового строительства до 1925 г. оставался незначительным. Это было связано главным образом с дефицитом средств и необходимостью предотвращения дальнейшего разрушения уже имеющегося фонда. В 1923 г. 95% муниципализированных домов требовали проведения ремонтных работ [2, с. 36]. С 1925 г. в процесс ремонта и восстановления государственного фонда активно включились жилищно-арендные кооперативные товарищества. Это позволило восстановить коммунальные дома к концу 1920-х гг. В конце 1924 г. в проведении ремонта нуждалось 70% домов [3, с. 51], по данным на 1 октября 1925 г. – 46%, а на 1 января 1927 г. – 10–15%.

Отремонтированные и восстановленные дома заселялись рабочими и служащими. С целью размещения большего количества граждан проводилась перепланировка помещений, устанавливались перегородки, что приводило к частичному обобществлению быта, возникновению так называемых «бытовых коммун». Это особенно проявилось в конце 1920-х гг. В данный период дома коммунального типа были организованы в Гомеле, Могилеве, Минске.

Жилищная кооперация внесла значимый вклад в дело строительства и восстановления домов. Она развивала свою деятельность по возведению домов и поселков по типу английского города-сада. Уже в 1925 г. кооперативными товариществами было построено 68 домов общей жилой площадью 6 558 м², в 1926 г. – 130 домов площадью 12 406 м², в 1927 г. – 179 домов площадью 18 225 м², в 1928 г. – 98 домов общей жилой площадью 11 580 м² [4, с. 126, таблица 56]. С 1925 г. до 1929 г. в рамках рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества (РЖСКТ) было построено 1 924 квартир [5, с. 3].

Архитектура жилищного строительства РЖСКТ была однообразной и упрощенной. Дома строились преимущественно рядом с предприятиями. Возводились строения сельского типа на несколько квартир. Например, в 1925 г. строили преимущественно дома на 2 квартиры, их удельный вес составил 75%, удельный вес 3-квартирных домов равнялся 4%, 4-квартирных – 14% и 6-квартирных – 7%. Возводимые дома были в основном без удобств. Для жилищно-строительной кооперации было характерным возведение деревянных домов. Переход к каменному строительству начался с 1927–1928 гг.

В качестве примера кооперативного строительства может служить возведение рабочего поселка РЖСКТ «Коминтерн» города Минска в 1927 г., который был расположен в районе «Ляховки». Дома поселка были однообразными, одинакового размера и формы. Каждый дом был рассчитан на 2 квартиры и занимал площадь в 2 821 м². В данную площадь входил огород 1 365 м² и двор площадью в 1 138 м². Общая жилая площадь квартиры составляла 44 м²: 22 м² – гостиная, по 11 м² – спальная и столовая. Полезная площадь была представлена коридором в 8,6 м², и кухней площадью 8,2 м². Каждая квартира имела погреб и отдельный вход. Стоимость такого дома из двух квартир составляла 9 тыс. рублей [6, с. 51–53].

Началом нового этапа жилищного строительства местными Советами и кооперативами являлся 1927 г. На VIII Всебелорусском съезде Советов рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов, состоявшемся в апреле, были определены основные направления возведения зданий: разработка типовых проектов жилых домов, удешевление, стандартизация и механизация работ. В этом же году правительством БССР было принято постановление о переходе на каменное строительство. В 1927/28 гг. его удельный вес должен был составить 11%, в 1928/29 гг. – 16%. Переход к возведению каменных домов был осуществлен уже в 1927 г. в Гомеле, Витебске, Бобруйске и Минске. Например, в столице началось возведение домов в 2-3 этажа с квартирами из двух-трех жилых комнат, коридора, кухни, туалета и ванной.

Приоритетной задачей жилищной политики в 1927 г. стало строительство крупных домов. Принцип возведения двухквартирных жилых зданий был признан нерациональным. В 1927 г. количество строящихся домов, состоящих из 4 квартир, составило 14,3%, а 71,4% строений имели до 42 квартир [7, с. 43]. Возведение многоквартирных домов также решало задачу удешевления строительства. В частности, стоимость одного квадратного метра жилой площади в 3-комнатной квартире была на 10%, а в 4-комнатной квартире – на 15% дешевле квадратного метра 2-комнатной квартиры.

Следующим направлением модернизации жилищного строительства была стандартизация зданий. Она включала 2 основных пункта: 1) разработка наиболее дешевых типов жилищ, отвечающих санитарно-гигиеническим и архитектурно-техническим требованиям и 2) разработка стандартов узловых частей жилого строения (окон, дверей, печей). Стояла задача создать типовые проекты домов, которые отвечали бы требованиям экономичности, качества, удобства и имели бы большую жилую площадь.

До второй половины 1920-х гг. в жилищной архитектуре БССР отсутствовали типовые проекты домов. Активная роль в их разработке принадлежала жилищно-строительной кооперации. В середине 1920-х гг. Белжилсоюз проводил разработку проектов домов в 2–3 квартиры общей площадью каждой в 55 кв.м., с сенями, бетонированным погребом и кладовыми, голландскими или русскими печами, а также стандартными дверями и окнами.

В 1927 г. под руководством инженера В. Дрозда были разработаны первые пять проектов жилых домов [8, с. 22]. Строения, предложенные в качестве типовых, являлись деревянными, одноэтажными зданиями, рассчитанными на 1–4 квартиры. Каждая квартира состояла из нескольких жилых комнат, кухни, сеней, имела отдельный вход. Средняя площадь квартир составляла 45 м², внутренняя высота помещений – 3,2 метра. Типовые дома на 1–2 квартиры получили широкое распространение как в кооперативно-м так и в индивидуальном строительстве. Группой специалистов Белжилсоюза под руководством Г. Кулькина были разработаны проекты каменных двухэтажных домов на 8 и 12 квартир и трехэтажных строений на 12, 18 и 24 квартиры. В каждом жилом помещении были предусмотрены элементы благоустройства: санузел во всех квартирах, душ и ванная на две квартиры. Проектирование проводилось и местными силами. Так, в Гомеле большое влияние на жилищную архитектуру оказал инженер С. Шабуневский [9, с. 10, 14].

Расходы на строительство обобщественного сектора постоянно росли. Если цена квадратного метра жилой площади в 1924 г. составила 90 рублей, то в 1925 г. – 100 рублей, а в 1926 г. – 120 рублей и в 1927 г. – 130 рублей. Поэтому большое значение в жилищном строительстве 1920-х гг. придавалось мерам по удешевлению стоимости возведения домов. На X съезде КП(б)Б в январе 1927 г. было обращено внимание на необходимость снижения затрат при строительстве и перехода к режиму экономии. Правительством была поставлена задача уже в 1930 г. снизить цену жилой площади до 100 рублей за квадратный метр.

Белжилсоюзом и Управлением коммунального хозяйства были определены те элементы строительных технологий, которые можно было удешевить. Например, капитальные стены некоторых домов возводились с излишним запасом прочности. Предлагалось заменить дорогие конструктивные узлы на более дешевые, ограничить покрытие крыш железом, уменьшить толщину стен и глубину фундамента. Изменяется ранее принятая внутренняя высота помещений 3–3,5 метра. В конце 1920-х годов за норму высоты помещения принимается 2,8 метра. Это способствовало удешевлению строительства, так как уменьшение высоты помещения на 10 сантиметров давало снижение стоимости на 1–1,2%, на 50 см – на 5–6%.

Также снижению стоимости способствовал отказ от «излишеств» в строительстве: устройства подвалов, оштукатуривания фасадов. Возведение домов с надворными удобствами и печным отоплением было наиболее приемлемым выходом в условиях дефицита средств. Только в 1928 г. стоимость строительного производства была снижена на 10,5% [8, с. 33]. Наряду с указанными тенденциями в строительстве разрабатывались меры по уменьшению доли полезной нежилой площади, на которую в среднем приходилось около 25% общей площади квартиры.

В конце 1920-х гг. рабочие поселки возводились в основном по типовым проектам и имели системную застройку. Одним из первых поселков, созданных по этим правилам, был поселок «Красный Октябрь» в Гомеле. В 1928–1929 гг. возводятся рабочие поселки при стеклозаводе «Ильич» в Быхове, «Деревообделочник» в Мозыре, «Красный оршанец» в Орше и в других населенных пунктах. Для них были характерными стандартизация, применение новых технологий и результатов опытного строительства [9, с. 18]. В некоторых рабочих поселках для быстрого получения жилплощади строились одноэтажные здания коридорного типа – бараки.

С расширением государственного строительства в 1928–1929 гг. началась разработка проектов домов коммунального типа, в которых предусматривалось обустройство общих кухонь, санитарно-гигиенических узлов, прачечных. Данные дома обладали возможностью распределения жилой площади для большего количества нуждающихся граждан. В начале первого пятилетнего плана развития народного хозяйства «дома-коммуны» были построены в Гомеле, Витебске, Бобруйске, Минске. Заселение граждан на малой площади не отвечало нормальным стандартам бытовых условий; оно было вынужденным и необходимым в период жилищного кризиса, обострение которого произошло уже во второй половине 1920-х гг. Это было одной из мер, принятых правительством по обеспечению городского населения жильем.

Одним из таких зданий был дом, построенный в 1927–1929 гг. в Витебске по проекту архитектора А. Вышелесского. Он был рассчитан на 300 человек, имел общие кухни, санузлы и душевые. Одиноким лицам предоставлялись комнаты на 4 человека площадью в 24 м², для малосемейных лиц – комнаты на 2–3 человека площадью 12 и 15 м² [8, с. 34].

Попытки осуществить строительство квартир «нового быта» предпринимались еще в первой половине 1920-х гг. Однако, не получив поддержки со стороны индивидуальных и кооперативных застройщиков, они потерпели неудачу. С укреплением государственного сектора со второй половины 1920-х гг. наблюдался процесс популяризации идеи создания домов-коммун и недопущения строительства в обобщественном секторе «кулацких домов». Идея обобществления быта преподносилась властью как новый этап развития советского общества. Обосновывалась идея о том, что квартиры, предназначенные для проживания одной семьи, индивидуально замыкают человека, противоречат принципам коллективизации, вовлечению масс в общественную жизнь.

Большая часть селитебной территории частновладельческого сектора крупных городов (Минск, Витебск, Гомель, Могилев) имела местечковый, скученный и «сти-

хийный» характер застройки. Она осуществлялась не симметрично, на свободном месте при сохранении старых домов. Поэтому улицы не были прямолинейными. Примерами застройки частного сектора в 1920–1930-е гг. могут служить районы «Комаровка» и «Ляховка» в Минске и «Залитейный» в Гомеле [8, с. 26].

Преобладало строительство домов, рассчитанных на одну семью. Практически все возводимые строения были деревянными, одноэтажными, состояли из 1–3 жилых комнат, кухни, холодных сеней и подсобных помещений. Дом возводился по индивидуальному проекту или вообще без проекта, без элементов благоустройства и удобств. В целом велось строительство небольших по размеру домов.

С 1923 г. по 1929 г. всеми видами застройщиков было построено 881,3 тыс. м² жилой площади, из которых 18,2% составил государственный сектор, 7% – кооперативный и 74,8% – частный фонд. Уже в 1923 г. местными Советами были построены 24 дома жилой площадью 5 757 м². Государственный сектор активно включился в строительство с середины 1920-х гг. после восстановления коммунального фонда. В 1928–1929 гг. происходит снижение числа введенных в действие жилых строений. Это объясняется переходом к крупному, каменному строительству. Более 60% жилой площади, введенной в эксплуатацию государством, приходилось на окружные города, из которых, в свою очередь, 30% – на г. Минск. За 1923–1929 гг. было введено 558 жилых строений площадью более 160 тыс. м². Удельный вес государственного сектора в жилищном строительстве увеличился с 8% в 1923 г. до 27,6% в 1929 г. и сохранял устойчивую тенденцию к росту.

Жилищная кооперация, как и государственный сектор, к строительству жилья активно приступила с 1925 г. По 1929 г. кооперативами было возведено 528 домов площадью 6 1574 м². Наиболее интенсивной деятельностью жилищно-строительной кооперации была в Минске и Гомеле. Тем не менее в обобществленном секторе основным застройщиком было государство. Жилищно-строительная кооперация обладала меньшей мощностью и, несмотря на практически равное количество возведенных домов, введенная в эксплуатацию государственная площадь превышала кооперативную в 2,6 раза. Удельный вес возведенного жилья строительными товариществами за 1920-е гг. составил в среднем 7% от всей введенной площади, достигнув в 1927 г. оптимально возможного уровня 11,2%.

Доминирующим типом жилищного строительства в 1920-е гг. оставался частновладельческий сектор, удельный вес которого составлял 75%. С 1923 г. по 1929 г. в нем было построено 659 тыс. м² жилой площади. Однако его доля постоянно падала: с 92% в 1923 г. до 65,5% в 1929 г. Эта тенденция сохранялась и в последующие годы. К концу 1929 г. жилищный фонд городов БССР составил более 5 734 тыс. м² [4, с. 126, таблица 56; 10, с. 139]. Государственный сектор при этом составлял 1 309,2 тыс. м² (23%), кооперативный – 69 тыс. м² (1,2%), частный – 4 356,3 тыс. м² жилой площади (75,8%).

Характеристика жилищного фонда БССР отличалась от фондов РСФСР, УССР и СССР. Доля кооперативной жилой площади соответствовала показателям союзных республик. Однако государственный сектор БССР был в 2 раза менее развит. Также БССР имела сравнительно высокий процент деревянного строительства. Его удельный вес составил 93,5%, в то же время его показатель по СССР был равен 60,6%, в РСФСР – 72%, в УССР – 50,6% [10, с. 139].

Заключение

Несмотря на принятые меры, политика правительства в сфере жилья не смогла решить жилищную проблему. В 20-е гг. XX в. бытовые условия населения страны оставались тяжелыми, а к концу десятилетия жилищный кризис, особенно в крупных городах, еще более обострился. Начиная с 1923 г. средний размер жилой площади, прихо-

дившейся на на человека, ежегодно снижался: в 1923 г. он составил 7,06 м², в 1926 г. он был равен 6,2 м² [11, с. 45]. В последующие годы средний размер жилплощади на душу населения в городах Беларуси продолжал снижаться. В 1927 г. он составил 5,69 м² в окружных и 6,11 м² в районных городах и местечках; в 1928 г. – 5,71 и 6,14 м² соответственно. В 1929 г. в окружных городах и рабочих поселках средний размер жилплощади на душу населения составил 5,62 м² [12, с. 11].

Таким образом, в 1920-е гг. были разработаны архитектурно-правовые основы жилищного строительства. Они представляли собой систему правил и норм планировки городов, включая их селитебную часть, а также требований к возведению жилых домов. С 1923 г. происходит становление государственного строительства и снижение удельного веса индивидуального сектора. В это время был осуществлен переход к возведению каменных, многоэтажных, многоквартирных домов, разработаны первые типовые проекты жилых зданий, проводились мероприятия, направленные на удешевление строительства, его стандартизацию и модернизацию. В конце 1920-х годов стала распространяться практика строительства домов с обобществлением быта.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Польскі, С.А. Нарысы геаграфіі гарадоў Беларускай ССР (1917 – 1941 гг.) / С.А. Польскі. – Мінск : БДУ, 1973. – 136 с.
2. Агляд дзейнасці СНК і Эканамічнае нарады БССР. – Мінск : Выд-ва Кіраўніцтва спраў СНК, 1927. – 98 с.
3. Материалы I Всебелорусской конференции работников коммунального хозяйства // Национальный архив Республики Беларусь (НАРБ). – Фонд 691. – Оп. 1. – Д. 27.
4. БССР. 1922 – 1932 гг. – Минск : Издание УНХУ БССР, 1933. – 146 с.
5. Палепшым кааператыўнае будаўніцтва // Савецкая Беларусь. – 1929. – 6 ліп. – С. 3.
6. Чумак, А. На стройке рабочего городка // А. Чумак // Коопэрацыйнае жыццё. – 1927. – № 7 (49). – С. 51–53.
7. Бон, Ш. Кооперативное жилищное строительство в БССР / Ш. Бон // Шлях коопэрацыі. – 1928. – № 5 (65). – С. 42–43.
8. Воинов, А.А. Жилищное строительство в Белорусской ССР / А.А. Воинов. – Минск : Вышэйшая школа, 1980. – 222 с.
9. Страмцова, Т.С. Проектирование и строительство жилых и общественных зданий в Белоруссии / Т.Н. Страмцова. – Минск : Наука и техника, 1968. – 140 с.
10. Выгодский, Л. Жилищный вопрос в отражении всесоюзной переписи / Л. Выгодский // Экономическое обозрение. – 1928. – № 9. – С. 134–147.
11. Доклад Госплана БССР Госплану СССР о состоянии и перспективах развития коммунального хозяйства БССР // НАРБ. – Фонд 31. – Оп. 1. – Д. 916.
12. Освещение положения жилищной кооперации БССР в печати // НАРБ. – Фонд 333. – Оп. 1. – Д. 370.

Burakou V. House Construction in the BSSR in the 1920-s

The article analyses the housing construction in the BSSR in the 1920-s. The description of housing facilities in Soviet Belarus by the beginning of the 1920-s is given. The article determines the characteristic features in housing construction by different categories of builders: local Councils, cooperative associations and individuals. The new phenomena in the legislation on architectural requirements to housing construction, development of standard projects of residential buildings are investigated. The author also shows the dynamics and results of the housing construction development in the 1920-s.

Рукапіс паступіў у рэдакцыю 22.10.2012