

справою, відповідно після закінчення чергування вона переходила до нового захисника, який повинен був починати все з початку. І, якщо порівняти з БУПРом №2, то виявляється, що це ще не найгірші умови. Бо при відвідуваності в 30 осіб на місяць, консультант у БУПРі №2 повинен за день обслуговувати 15 людей. А ще в цій системі траплялися збої, коли захисники не приходили на чергування, або запізнювались, тоді вікно можливостей ставало ще меншим. Тому часто в'язні шукали допомоги в підпільних адвокатів – таких самих ув'язнених. Сам БУПР як каральний орган, не був зацікавлений в роботі адвокатів, що засвідчують проблеми й з транспортом, й з організацією інформування адвокатів. Таким чином, робота консультації залишалась формальною і мало чим могла вплинути на долю в'язня.

### **ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА**

1. Збірник постанов та розпоряджень робітничо-селянського уряду України / Рада Народних Комісарів УРСР, Народний Комісаріат юстиції УРСР. Харків, 1922. 1147 с.
2. Циркуляри Наркомюста. Циркуляр № 55. Положение о коллегии защитников // Еженедельник советской юстиции. 1922. № 24/25.
3. Ростовский. По поводу подпольной адвокатуры // Еженедельник советской юстиции. 1923. № 20. 24 мая.
4. Державний архів Вінницької області. Ф. Р-74, оп. 1, спр. 1, 250 арк.
5. Від концтабору до школи: де і як у Вінниці "перевиховували антирадянські елементи"// Вежа. Новини Вінниці. <https://vezha.ua/perevyhovannya-antyraryanskykh-elementiv-fizychnoyu-pratseyu-istoriya-vinnytskogo-kontstaboru/>

**Тетяна Каросва**

### **ПРИВАТНЕ ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО У ВІННИЦІ ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ 1920-Х РР.**

**Анотація.** Висвітлено приватну ініціативу вінничан з розв'язання житлового питання у Вінниці за доби непу. Оскільки місто не потрапило у першу хвилю радянської індустріалізації, тому не мало державних інвестицій для житлового будівництва, і населення мало розраховувати лише на власні зусилля. Житлова криза у Вінниці була чи не найгостріша в Україні, тому приватна ініціатива могла допомогти розв'язати цю проблему.

**Ключові слова:** житлове питання, приватне житлове будівництво, Вінниця, нова економічна політика (неп).

## PRIVATE HOUSING CONSTRUCTION IN VINNYTSIA IN THE SECOND HALF OF THE 1920S

**Abstract.** *This article explores the role of private initiatives in addressing the acute housing crisis in Vinnytsia during the period of the New Economic Policy (NEP). Excluded from the first wave of Soviet industrialization, the city did not receive state investment in housing construction, which compelled residents to rely primarily on their own resources. The housing crisis in Vinnytsia was among the most acute in Ukraine, which made private initiative a crucial factor in mitigating this challenge.*

**Keywords:** *urban housing crisis, private residential construction, Vinnytsia, New Economic Policy (NEP).*

У 1920 р. Вінниця офіційно стала адміністративним центром регіону, що значно вплинуло на житлову кризу у місті. І до Першої світової війни з динамічним розвитком населеного пункту не вистачало житла, навіть будівельний бум початку 1910-х рр. не встиг ліквідувати цей дефіцит. А тепер зі зростанням населення та появою значної кількості адміністративних структур брак приміщень вийшов на новий рівень. Треба визнати, що споруди Вінниці слабо постраждали під час воєнних дій, але наявний житловий фонд не міг задовольнити всі потреби людей.

У місті після денационалізації житла у 1923 р. середній показник забезпечення житловою площею на 1 особу дорівнював 4,6 кв. м. Шість округових міст України мали менші показники, ще три такі самі, тобто порівняно з іншими ситуація не виглядала настільки безнадійною, але вже за три роки, за переписом 1926 р., вінницький показник просів до 4,0 кв. м [1, с. 28], що було найнижчим рівнем у республіці, і він надалі погіршувався. У 1929 р. дорівнював 3,9 кв. м житлової площі [2, с. 21], а у періодиці взагалі згадувалася про 3,67 кв. м [3]. Для забезпечення санітарних норм житла Вінниці не вистачало майже 297 тис. кв. м [4, арк.111], фактично треба було збільшити житловий фонд удвічі.

Від браку житла страждав весь СРСР. У складних повоєнних умовах економічної розрухи держава надала кілька суттєвих податкових пільг забудовникам, що діяли 3 роки після введення в експлуатацію споруди. Житлові пільги для кооперативних і приватних забудовників передбачали можливість здавати житло в оренду з оплатою за «згодою», а не квартирними ставками, а також надавали можливість володіти житловою площею без обмеження розміру. Держава навіть спробувала створити спеціальні капітали та фонди сприяння новому будівництву.

Оскільки до 1928 р. українські міста не мали власних виконкомів, тому й опікуватися міським житловим фондом самостійно

не могли, залежали від фінансування окривконкомів, для яких міське будівництво було лише одним із численних завдань, відповідно фінансування з цього боку годі було очікувати. Утім ще 1924 р. вінницька міська влада зробила кілька організаційних кроків щодо подальшого житлового будівництва. Президія міської ради ухвалила рішення просити ВУЦВК про довготермінову позику та грошову допомогу для нього [5, арк. 108зв]. Передбачалося, що воно буде реалізовуватися як державними, кооперативними, так й індивідуальними забудовниками. У 1925 р. було ухвалено рішення про підтримку кооперативного та індивідуального житлового будівництва в місті [6, арк. 29].

До 1925 р. у Вінниці не з'явилося жодного нового будинку. А єдиний завершений того року будинок мав 19 кв. м житлової площі, був дерев'яним і належав приватній особі.

За тодішнім українським законодавством, житлове будівництво можна було вести державним, кооперативним та приватним коштом. Оскільки Вінниця не потрапила в плани першочергової індустріалізації, тому держава не планувала вкладати значні фінанси у розбудову міста. За 1920-ті рр. завдяки цьому фінансовому джерелу у місті побудували лише шість 2-поверхових будинків на 4 квартири кожний. Отож потрібно було викручуватись за рахунок місцевих ресурсів: кооперування населення та його власних коштів. Кооперування людей дало кращий результат наприкінці 1920-х рр. – 15 будинків на 149 квартир. Попри пільги, запропоновані державою, люди не довіряли новій системі. Ті, хто мав хоч якісь кошти, схилялися до власного будинку з присадибною ділянкою, нехай невеличкою. Отже, індивідуальне будівництво розглядалося як основний спосіб розв'язання житлової проблеми.

Уже в Земельному кодексі УСРР 1922 р. йшлося про порядок забудови міських земельних ділянок. Утім у Вінниці вона стартувала у 1924 р. Вінничани були обережними в оцінці своїх матеріальних можливостей та у взаємодії з владними структурами, хоча й остання могла бути прискіпливою до претендентів. Чимало індивідуальних запитів на ділянку землі для забудови не задовольнялися. Є відомості про запити на будівництво: у 1923 р. – 122, 1924 р. – 123, 1925 р. – 114, 1926 – 169 [7, с. 44-47]. Причин відмов було кілька: неблагонадійність потенційного забудовника, невідповідність запиту планованій висотній забудові мікрорайону або розміру будівлі. Люди переробляли запити, зверталися знову, але могли отримати негативні відповіді знову.

Людина писала заяву на дозвіл будуватися, як правило, вказуючи конкретний квартал. На кінець 1920-х рр. це була вже відпрацьована процедура. Наприклад, у квітні 1928 р. коваль-механік заводу «Яструб» Василь Олександрович Ковальський написав заяву на оренду ділянки землі для будівництва 2-поверхового (!) будинку поряд з колишнім ксьондзівським хутором біля католицького кладовища, оскільки звідси йому було зручно діставатися до роботи. Йому не погодили, тому в травневій заяві він розраховував на ділянку

по вул. Кирило-Мефодіївській (ділянка № 9, квартал 295), але знову отримав відмову. У новій липневій заяві пошук ділянки зсунувся на захід до вул. Холмської (квартал 297) та Болгарської (ділянка № 8, квартал 285), останній варіант погодили. Утім у вересні Ковальський відмовився від ділянки № 8 через завеликий її розмір, натомість просив поміняти на ділянку № 10 у цьому ж кварталі [8, арк. 5-8]. Подібна ситуація того року була із залізничником Василем Михайловичем Ковальчуком, якому виділили ділянку на Слов'янці, але він просив на Замості, ближче до роботи [8, арк. 9].

Усього за 1924–1928 рр. у Вінниці було видано документи на зведення 673 будинків всіх форм власності: 1924/25 г. р. – 9 будинків, 1925/26 г. р. – 74, 1926/27 г. р. – 517, 1927/28 г. р. – 76 [9]. Але ж далеко не всі заявки були результативними. З 1 жовтня 1925 р. до 25 серпня 1927 р. нотаріально оформили лише 411 земельних ділянок. На них мали побудувати 412 будинків, з них кам'яних – 72, змішаних – 310, дерев'яних – 30. Серед них мали бути 1-поверхових 403 будинка, 1,5-поверхових – 2 та 2-поверхових – 7 (це державні та кооперативні), тобто приватний забудовник уособлював одноповерхове змішане та дерев'яне будівництво [10, арк. 279].

Подібна ситуація спостерігалася по всій Україні. Індивідуальні забудовники орієнтувалися на одноповерхові споруди маленької площі. Це були невеличкі будинки, здебільшого вартістю 300–350 руб., з солом'яним дахом, земляною долівкою, фактично селянські хати. Лише дехто міг собі дозволити будинок понад 1000 руб. із залізним дахом і дерев'яною підлогою. У 1927 р. у Вінниці було введено в експлуатацію 95 будинків приватної форми власності з житловою площею 2302 кв. м, у 1928 р. – 46 з площею 1839 кв. м [11, с. 123]. Тобто приватні будинки в середньому мали житлову площу у 26,6 та 40,0 кв. м., по роках відповідно. Такий малий розмір пояснювався не лише браком коштів і будівельних матеріалів, а й реакцією на більшовицьку практику вирішення житлової кризи шляхом «ущільнення». Люди прагнули мати свій приватний простір, тому робили кімнати настільки малими, щоб уникнути примусу до «самоущільнення» і не мати постояльців.

Індивідуальні забудовники намагалися економити на всьому, адже могли розраховувати лише на власні фінанси. Хоч існував міський комунальний банк, але взяти кредит в ньому було складно. У 1928 р. таким забудовникам надавали позику лише на 150–200 руб. [10, арк. 279], що становило половину вартості найпростішого будинку.

Щодо робочої сили, то приватний забудовник покладався насамперед на себе та знайомих. Найпростіший будинок – «мазанку» – можна було поставити толокою упродовж кількох місяців спільними зусиллями, а лише для спеціальних робіт найняти майстрів або будівельну артіль. Таке житло було з місцевих матеріалів, вимагало мінімальних витрат, мало найчастіше одну житлову кімнату, що слугувала одночасно спальнею, кухнею й вітальнею. Стіни могли бути

дерев'яними – з тесаного бруса – або мати змішану конструкцію: дерев'яний каркас, заповнений вальками (глиною з соломою). Дах покривали соломою, яку в той час вважали найдоступнішим і найдешевшим покрівельним матеріалом. Це була традиційна технологія, поширена як у селах, так і в передмістях. У будинку була земляна долівка, яку іноді притрушували соломою або вистилили дошками, якщо дозволяли кошти. Утеплення майже не проводилося, а піч для опалення виконувала одночасно роль плити для приготування їжі. Через нестачу коштів, матеріалів і техніки, будівництво таких житлових споруд часто тривало поступово: спочатку споруджували стіни й дах, а згодом добудовували вікна, двері, обмазку чи господарські прибудови. Попри простоту, такі будинки забезпечували елементарні житлові умови.

Більш заможний забудовник після затвердження проекту в архітектора, як правило, наймав будівельну артіль, до складу якої входили різні будівельні фахівці (муляри, теслярі, штукатури, каменярі), найчастіше до 20 осіб. Зазвичай працювали без оформлення юридичного статусу, на основі усної чи письмової угоди. Часто мали старшого майстра або «артільника», який вів переговори з замовником. Угодою визначалась приблизна кількість днів або етапів роботи, вартість кожного етапу, а також терміни, оплата та відповідальність за матеріали. Найчастіше оплата була грошовою, хоча могли бути варіанти. Артіль дуже залежала від будівельного сезону та кліматичних умов. Працювали з власним інструментом, без централізованої техніки чи нормативів. Оскільки будівельні матеріали були в дефіциті, тому приватним забудовникам приходилося або переплачувати, або діяти за знайомствами.

Хоча індивідуальне будівництво допомагало вирішувати нагальні проблеми мешканців, але водночас закладало проблеми у майбутню розбудову Вінниці. Дослідник архітектури Вінниці О. Бируля вже у 1930 р. відзначав, що «мазанки» заповнили центр міста. Одноповерхова забудова велася в районах Слов'янка, Єрусалимка, Садки, Замостя, Старе місто. Як описував ці будинки той самий О. Бируля: *«Вулиця Раковського та прилеглі до неї – майбутній другий центр міста – вкрилася карликовими цегляними будиночками на одно помешкання, саманними та глинобитними хатами. Садки та Слав'янка втратили багато гарних ділянок під такі саме невеличкі будинки». «Нерідко виникали хати на одну кімнату з кухнею. Значна кількість цих будинків набирає рис чисто селянського будівництва в конструкціях стін та інших частинах будинку. Саманна та глинобитна стіна розповсюджується як вогнетривала конструкція». «Дрібненькі будиночки з невеличкими помешканнями не зменшили житлової кризи, яка вимагала рішучіших заходів»* [12, с. 64-65].

Лише у 1926/27 г. р. міська рада перейнялася впорядкуванням індивідуальної забудови і ухвалила постанову, якою в центральних частинах міста дозволила будувати як мінімум двоповерхові будинки,

вальковане будівництво відсунула на околиці. У 1929 р. взагалі зосередила індивідуальне будівництво лише на Слов'янці. Для допомоги таким забудовникам вирішила виділити 7000 руб., які мали видаватися як позика. На кінець 1929 р. 3000 руб. розподілили між 20 індивідуальними забудовниками-робітниками, решту видали 38 особам наступного року [4, арк. 111, 121]. Розміри позики свідчать про побудову саме найпростіших будинків, що підтверджують описи О. Бирулі.

Така масова житлова забудова вертала місто в доіндустріальні часи. Нові індивідуальні будинки практично ніколи не приєднувалися до водогону, оскільки розташовувалися в стороні від нього, та й у власників не було коштів для цього, відповідно вбиралень, ванних кімнат чи душових вони не мали. Вбиральні ретирадного типу розташовувались в глибині двору. За комунальними послугами така забудова вела до архаїзації міського простору.

Таке дрібне будівництво оцінював той самий О. Бируля негативно, зауважуючи, попри відчутну його радянську риторику, що у дореволюційний період у місті існувала чітка тенденція збільшувати будинки, а тепер житлове будівництво, на його погляд дрібнілося, розпоршувалося. Він навіть охарактеризував його як «чуже вороже соціалістичній добі» [12, с. 65], хоча про причини цього явища не обмовився жодним словом.

За задумом урядове рішення 1928 р. про примусове виселення з націоналізованих будинків всіх нетрудових елементів мало заохотити індивідуальне будівництво, але на цей ринок колишні непмани так й не прийшли. В УСРР розглядалася можливість створення кооперативів індивідуальних забудовників, але у Вінниці жодного такого випадку не зафіксовано.

1929-й був останнім роком зростання індивідуальної забудови. Її розвиток гальмував дефіцит будівельних матеріалів, особливо цементу та скла, а згодом й заліза. Щорічне зростання вартості матеріалів за низьких зарплат робило будівництво недоступним. На початку 1930-х рр. високі податки, наступ на приватний ринок, запровадження окремого податку на індивідуальних забудовників (5% від вартості будівництва), подорожчання матеріалів та запровадження продуктових карток фактично знищили практику індивідуального будівництва. І з великою помпою владою воно було поновлено наприкінці десятиріччя.

Утім саме індивідуальний забудовник дав головний приріст житлової площі у Вінниці 1920-х рр. Усього за 1924–1928 рр. у Вінниці було видано документи на зведення 597 будинків загальною площею 44,3 тис. кв. м [13, с. 324]. Поки не вдалося виявити статистичні дані про сукупність реалізованих проектів, але, за підрахунками, державне та кооперативне будівництво дало близько 9 тис. кв. м, тобто до 4/5 новозбудованої житлової площі звели приватні особи.

## ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА

1. Местецкий Я., Сигал Б., Георгиевский Г. Жилищное хозяйство Украины. Харьков, 1929. 166 с.
2. Матеріали до відчиту про діяльність Вінницької міської ради VIII-го скликання з жовтня 1928 року до жовтня 1930 р. Вінниця, 1930. С. 21.
3. Робітнича газета «Пролетар». 1929. №10.
4. Державний архів Вінницької області (далі – ДАВіО). Ф. Р-151, оп. 1, спр. 4, 141 арк.
5. Там само, спр. 13, 112 арк.
6. Там само, спр. 20, 142 арк.
7. Жилое строительство в городских поселениях / ЦСУ СССР. Москва, 1927. 48 с.
8. ДАВіО, ф. Р-151, оп. 1, спр. 244, 186 арк.
9. Стрільбицький. Про житлову кризу та житлове будівництво // Робітничий край. 1929. 18 січ.
10. Україна. 1929 : стат. щорічник / ЦСУ УСРР. Харків, 1929. С. 123.
11. ДАВіО, ф. Р-151, оп. 1, спр. 54, 318 арк.
12. Бируля О. Архітектурна історія Вінниці. Вінниця, 1930. 68 с.
13. Вінниця : іст. нарис / відп. ред. В. О. Птущенко. Вінниця, 1964. 354с.

**Сергій Калитко**

## ВНЕСОК А.Т. ДАВИДЮКА У ДОСЛІДЖЕННЯ ПОЛІТИЧНИХ РЕПРЕСІЙ 30-40-Х РР. ХХ СТ.

**Анотація.** *Стаття присвячена висвітленню життєвого шляху та наукової діяльності доктора історичних наук, професора Анатолія Трохимовича Давидюка. Предметом уваги є дослідження А. Т. Давидюком причин та механізмів здійснення політичних репресій на Вінниччині, зокрема в роки «Великого терору», процесу реабілітації жертв свавілля.*

**Ключові слова:** *політичні репресії, Вінниччина, «Великий терор», фальсифікація звинувачень, реабілітація.*

**Sergiy Kalytko**

## A. T. DAVYDYUK'S CONTRIBUTION TO THE STUDY OF POLITICAL REPRESSIONS IN THE 30S-40S OF THE 20TH CENTURY

**Abstract.** *The article is devoted to highlighting the life path and scientific activities of Doctor of Historical Sciences, Professor Anatoly Trokhymovych Davydyuk. The subject of attention is A. T. Davydyuk's study of the causes and mechanisms of political repressions in Vinnytsia, in particular during the years of the "Great Terror", the process of rehabilitation of victims of arbitrariness.*