

ЖИТЛОВО-ОРЕНДНА КООПЕРАЦІЯ У ВІННИЦІ 1920-Х РР.

У 1920-х рр. більшовицька влада запропонувала паралельне функціонування чотирьох форм власності на житло: державну, державно-відомчу, кооперативну та приватну. На прикладі Вінниці розкриваються практики побутування житлово-орендної кооперації.

Ключові слова: житлова кооперація, житлокооп, кооперативне житло, кооперативна власність, Вінниця.

Tetiana Karoieva

HOUSING COOPERATION IN VINNYTSIA IN THE 1920S

In the 1920s, the Bolshevik government proposed the parallel functioning of four forms of housing ownership: state, state-institutional, cooperative, and private. The practices of housing cooperation are revealed through the example of Vinnytsia.

Key words: housing cooperation, cooperative housing, cooperative ownership, Vinnytsia.

У грудні 1920 р. із закріпленням радянської влади у Вінниці було проведено націоналізацію житла. Політика «воєнного комунізму» відмінила приватну власність та квартплату, і внаслідок цього та розрухи воєнних і революційних років житловий фонд швидко опинився в критичному стані, оскільки ніхто його не доглядав і не ремонтував, а у держави не було для цього коштів. Запровадження непу дало можливість часткового розв'язання житлового колапсу. Житловим законом (листопад 1921 р.) в УСРР повернули квартплату [1], а весною 1922 р. розпочали денационалізацію житла та здачу його в оренду, але для управління державною часткою все рівно не вистачало чиновників. Доволі швидко центральна більшовицька влада зорієнтувалась і встановила чотири форми власності на житло: державну, відомчо-державну, комунальну та приватну. В УСРР комунальну (муніципальну) так й не запровадили, оскільки в республіці до 1928 р. не існувало виконавчих органів міської влади, натомість з'явилася кооперативна форма власності. Хоча поняття житлової кооперації було запроваджено ще законом 1921 р., проте її реалізація у Вінниці почалася лише наприкінці 1923 р., після появи ряду відповідних нормативних актів. Такий вид власності передбачав «довгострокову оренду чи придбання будинків та інших споруд, призначених для задоволення необхідності у житлі й господарських потреб членів

товариства» [2, с. 13], тобто мешканці будинку чи будинків об'єднувалися в кооператив і спільно утримували свої приміщення.

Українські дослідники мають значний науковий доробок щодо вивчення різних напрямків кооперативного руху минулого: кредитного, споживчого, виробничого, страхового тощо, проте жодного узагальнюючого дослідження щодо кооперування населення у житловій сфері немає. Як правило, історики [3; 4], вивчаючи розв'язання житлового питання радянської доби, розглядають й кооперативний спосіб його вирішення. Є досвід вивчення житлового фонду окремих населених пунктів, проте Вінницю досі ніхто не вивчав.

Мета цієї публікації: охарактеризувати становлення житлово-орендної кооперації у Вінниці від 1923 р., коли зародилися такі кооперативи, до 1929 р., коли з них витіснили нетрудовий елемент, і структура мешканців стала однорідною, а також почалась нова хвиля реорганізації управління житловим фондом у містах.

Більшовицька влада прагнула відбудувати більшу частину житлового фонду за рахунок приватних власників та мешканців, які б об'єднавшись, спільними фінансовими зусиллями займалися ремонтом будинків, підтримували їх у належному стані. Житлові кооперативи (далі - ЖК) мали існувати за рахунок вступних, пайових внесків та коштів, отриманих від квартплати. На зібрані суми вони мали проводити фінансування будівництва (відбудови, добудови, перебудови), поточного ремонту будинку, впорядкувати прибудинкову територію, закуповувати паливо та меблі, організовувати всілякі допоміжні заклади: їдальні, куховарні, читальні, гімнастичні зали тощо. Місцеві виконкоми встановлювали квартплату. Основним її принципом була собівартість утримання одиниці житлової площі, а також враховувалися район міста, санітарно-технічний стан будинку та ступінь його благоустрою (центральне опалення, водогін, електрика тощо). Для робітників і службовців норми квартплати встановлювалися з таким розрахунком, щоб загальна вартість квартири з комунальними послугами в межах норм споживання не перевищувала 15% їхньої середньої місячної заробітної плати [5, арк. 17]. Квартплата також залежала від соціального стану мешканця та розміру його зарплати. Упродовж 1920-х рр. вона постійно зростала, але залишалася низькою та пільговою для робітників і службовців. Наприклад, у 1927 р. вінницькі робітники в середньому сплачували за 1 кв. м - 12 коп., а службовці - 25 коп. [6, арк. 72а]. Для інших осіб, які проживали в ЖК (осіб вільних професій, нетрудових елементів), квартплата встановлювалася з таким розрахунком, щоб загальна сума надходжень по будинку перекривала всі розходи з його утримання [5, арк. 18]. Ось чому кожний ЖК був зацікавлений в таких категоріях мешканців. Розмір пайових внесків становив 5% від тарифу за

квартиру. Використання житла на правах оренди зобов'язувало мешканців провести ремонт. У Вінниці термін оренди житлових приміщень обмежувався 5 роками. За цей час ЖК мав провести 2 ремонти. У залежності від стану будинку термін оренди міг бути збільшеним до 15 років [5, арк. 18].

Для управління ЖК серед мешканців обиралося правління та його голова. Договори оренди укладалися комунальними відділами з правлінням ЖК у письмовому вигляді. Розмір орендної плати залежав від загальної прибутковості кооперативу і встановлювався на основі його річного кошторису, який враховував усі загальні витрати ЖК та його прибутки від експлуатації підсобних приміщень та житлової площі, що могла вільно здаватися внайми (йдеться про 10%). Кожна сторона мала право порушити питання щодо невідповідності орендної плати до реальної прибутковості і за взаємною згодою зменшити чи збільшити її розмір [7].

На 1 жовтня 1924 р. (завершення попереднього господарського року) у Вінниці було 2251 домоволодінь, з них націоналізованих - 426, денаціоналізованих - 1356, особливого фонду - 469 [5, арк. 23]. Функціонувало 58 ЖК, які об'єднували 145 домоволодінь, де проживало 1460 родин, або 4672 особи. Серед мешканців кооперативів було 382 сім'ї робітників (26,2%), 835 сімей службовців (57,2%), 84 сім'ї кустарів (5,8%), 24 сім'ї осіб вільних професій (1,6%) та 135 сімей нетрудового елемента (9,2%) [5, арк. 1].

У 1925 р. було 65 ЖК, де проживало 7 252 особи. Кооперативи були невеличкими, у середньому на один припадало 750,75 кв. м. Соціальна структура мешканців зберігалася практично незмінною (див. *Табл.*). Робітників у ЖК було помітно менше, бо вони мали більше шансів отримати безкоштовне державне житло. Ймовірно на кооперативне житло погоджувалися ті, хто працював на приватних і кооперативних підприємствах. Службовці мали набагато менше можливостей отримати державне житло, тому вони й складали більшість серед мешканців кооперативів. Кількість кустарів збільшилася, бо у 1925 р. змінилося офіційне ставлення до них. За новими правилами їх перестали розглядати як дрібних підприємців, якщо вони працювали без найманих працівників, тому вони також отримали пільги у квартплаті. Показово, що у 1925 р. осіб вільних професій спробували приховати у категорію «інші», щоб не показувати непропорційне співвідношення того, яку велику площу вони займали.

Соціальна структура мешканців ЖК у Вінниці, 1924-1925 рр. (%)

	1924	1925
Робітники	26,2	27,4
Службовці	57,2	48,7
Кустарі	5,8	9,8
Особи вільних професій	1,6	-
Нетрудові елементи	9,2	9,9
Інші	-	4,2
Всього	100,0	100,0

У всіх звітних документах особливо наголошувалося на тому, що основна частина пайовиків кооперативів 95,5% - це працюючі особи [6, арк. 73]. Але попри офіційну доктрину рівності всіх громадян радянської держави у праві на житло, доволі швидко з'явилась нова диференціація. Оскільки робітники за законодавством мали найбільші пільги у квартплаті, то вони були найменш цікавими для ЖК як мешканці. Найбільше грошей могли принести нетрудові елементи, тому керівництво було зацікавлено у проживанні таких осіб. Оскільки ЖК мав право 10% всього житлового фонду вільно здавати внайми, чим й користувався, щоб здобути вигідних мешканців.

Спочатку ЖК були невеликими, складалися з одного / кількох домоволодінь, доволі часто, як зазначалося у міськрадівських документах, «сімейного типу», тобто таких, що об'єднували представників однієї сім'ї або близьких друзів. Зрозуміло, що їм простіше було домовитися між собою для налагодження побуту та протистояти владі, ухилятися від виконання її приписів, що останньою погано сприймалося. Озброївшись тезою про недостатню фінансову самостійність дрібних об'єднань, що не могли виконувати покладені на них обов'язки, влада намагалася їх укрупнити. Врешті-решт з 76 ЖК на 1927 р. залишилося 49, хоча планувалося їх ще скоротити до 35-40. Вони тоді охоплювали 355 домоволодінь, або 24% всього житлового фонду міста [6, арк. 73].

Всі українські міста переживали житлову кризу. Попри встановлені владою соціальні норми забезпечення загальною площею - 13 кв. м на 1 особу, жодне місто не могло забезпечити таких показників. Навіть після зменшення норми до 9 кв. м багато міст не могли похизуватися наближеними показниками, але у Вінниці ситуація виглядала взагалі катастрофічною - 3,9 кв. м житлової площі на 1 особу [8, с. 21]. Гіршою ситуація була лише у Харкові. Обидва міста стали центрами, відповідно республіканським та губернським, тому багато будівель було зайнято адміністративними органами, а населення зростало. І все ж на тлі середніх показників по місту члени вінницьких ЖК могли дихати вільніше. Офіційна статистика 1925 р. була такою: на 1 робітника або члена його сім'ї приходилося 6,0 кв. м

житла, 1 службовця - 7,2 кв. м, 1 кустаря - 5,9 кв. м, 1 нетрудового елемента - 4,55 [5, арк. 86]. Вочевидь, свідомо не світили статистику про осіб вільних професій через те, що вони займали непропорційно велику площу. У 1928-1930 р. адвокат Йоріш Борис Ілліч (1879 р. н.) проживав у 3 кімнатах (площею у 48,48 кв. м), не будучи членом профспілки, у будинку по вул. Котовського, 14 [9, арк. 89]. Решта пайовиків проживали в 1 кімнаті. Про інших його колег священик М. Соколовський згадував так: «Двоє колег-адвокатів, євреїв, жили в одному помешканні у двох покоях. Кожний мав свою кімнату і спільну велику вітальню» [10, с. 127]. Зарплата осіб вільних професій дозволяла їм сплачувати за 2-ю категорією, а от високий тариф 3-ї категорії для нетрудових елементів призвів до того, що вони займали меншу площу. І політика ущільнення стосувалася їх у першу чергу. От чому у 1925 р. площа вінницьких ЖК серед мешканців розподілялась так: робітники 25,9%, службовці - 51,0%, кустарі - 8,4%, особи вільних професій - 5,0%, нетрудові елементи - 6,9%, держоргани та майстерні - 1,2%, інші (інваліди, пенсіонери праці) - 1,6% [5, арк. 86]. І у подальші роки на 1 мешканця ЖК приходилося більше площі, ніж у державному та приватному секторах. У 1927 р. особи вільних професій мали 21,8 кв. м на особу, а робітники - 9,55 [6, арк. 73]. Кожне підвищення квартплати зберігало пільги для робітників і службовців, проте збільшувало фінансові вимоги до нетрудових елементів, а надалі й політична вимога витиснути їх з пайовиків призвели до того, що на 1929 р. жодного такого мешканця не залишилося.

ЖК вимушені були існувати в радянському законодавстві та стикатися зі всіма його химерними рішеннями. Поточний ремонт треба робити власними коштами, а мешканці-робітники мали численні пільги щодо квартплати, водночас класово чужий елемент платив високу плату, тому для кооперативу він був важливішим за робітників. Наприкінці 1924 р. кожний ЖК щомісяця мав в середньому 100 руб., а витрачав 75 руб., тобто різниця у 25 руб. не давала можливості для серйозного благоустрою, звідси висока зацікавленість в нетрудових елементах, за рахунок яких отримували до 50% бюджету [5, арк. 13в]. Так, влітку 1924 р. міською спілкою ЖК був проведений ремонт, на який витратили кошти в сумі 10 085 руб., взятих в кредит, 3475 руб. власного ремонтного фонду, 15 000 руб., отриманих від жильців, які під час заселення зобов'язалися додатково профінансувати ремонт. Слабкі ЖК, де проживали переважно робітники, не зуміли організувати добрий ремонт [5, арк. 2].

Для управління ЖК 9 травня 1924 р. у Вінниці створили міську спілку житлокоопів [5, арк. 1]. Крім основної функції, вона заробляла для своєї структури додаткові гроші. З 1925 р. при ній діяла приватна меблева крамниця, яка давала спілці 1/6 валового прибутку. За два

місяця в її касу поступило 1 тис. руб. прибутку [5, арк. 3]. З 1926 р. вона надавала кредити та продавала будівельні матеріали ЖК для ремонту, пропонувала їх державним установам та приватним особам, конкуруючи з приватним ринком.

Складне фінансове та матеріальне становище, звичка не платити за комунальні послуги з часів «воєнного комунізму» призводили до постійних заборгованостей. Так, за результатами 1924/25 господарського року лише за місцевим податком ЖК боргували 3 233,82 руб. [11, арк. 164]. Для боротьби з ними вінницька міська житлоспілка зверталася у суди. Наприклад, за десять місяців з 9 травня 1924 р. до 1 березня 1925 р. вона провела через суди 112 позовів, а також 45 справ розглянула в конфліктній комісії. Усі конфліктні ситуації стосувалися заборгованості за квартплати, виселення, переселення, вилучення зайвого житла. Лише поодинокі справи були пов'язані з іншими житловими і життєвими ситуаціями [5, арк. 7]. Майже половина позовів стосувалася нетрудових елементів. З травня до жовтня 1924 р. проти них було висунуто 54 позови, з яких 37 про виселення (34 задовольнили) та 14 про заборгованість за квартплату (11 задовольнили). Конфліктних справ з ними було небагато - лише 2, але їх передали в суд. Проти осіб вільних професій заявлялось 6 позовів, з яких 3 задовольнили. У конфліктній комісії з ними розглядалося 7 справ і за всіма досягли угоди [5, арк. 7]. До 1 січня 1925 р. планували переглянути договори про з нетрудовими елементами, ущільнити та виселити їх, щоб передати житло трудівникам, але спілка визнала тут свою поразку. Чи не через саботаж керівників ЖК та активне протистояння зацікавлених осіб?

Населення у свою чергу вигадувало різні «сірі» квартирні стратегії для збільшення житлової площі. Тогочасна житлова ситуація. У ЖК № 27 (будинок по вул. 1 Травня, 82, нині в районі Магістратської, 50) з вересня 1926 р. проживала кустарка-одиначка, швачка Марія Алексеєва з чоловіком. У квітні 1927 р. вона розійшлась з ним і залишилась в кімнаті 25 кв. аршин (12,6 кв. м). Голова ЖК М. Ровенко вимагав від неї виселитись, врешті-решт все закінчилось судовою тяжбою. За її словами, він хотів поселити в цій кімнаті свого тестя, в якого був будинок на Замості. В іншому документі вона стверджувала, що після арешту тестя, він збирався використовувати цю кімнату в своїх корисливих цілях. За листом правління ЖК, дві кімнати з 1920 р. було закріплено за військовим відомством. Одна з них постійно використовувалась для проживання військових. Восени 1926 р. по поверненню з таборів її на кілька днів зайняв колишній товариш М. Ровенка по військовій службі Лінцер. Він мав знайти житло і з'їхати, але залишався, допоки не розвівся з дружиною М. Алексеєвою. Вони не були членами ЖК, але квартплату своєчасно вносили. Шляхом судових тяжб М.

Алексеева добилася зниження квартплати для себе, навесні 1928 р. вона зажадала стати членом ЖК, аргументуючи свою позицію тим, що йде кампанія за кооперування жінок. Загалом її риторика показова: звинувачення в корупції, натяки на неблагонадійність протилежної сторони, а щодо себе демагогічне апелювання до кооперативного та жіночого рухів [12, арк. 61-63].

Треба визнати, що керівництво кожного ЖК в умовах житлової кризи та влади, яка їм була надана як наглядачам за політичною благонадійністю та фінансовим становищем мешканців, доволі часто нею зловживало. Голови правлінь могли витратити зібрані кошти на ремонт своєї квартири у першу чергу, отримавши хабаря, не зафіксувати у «домовій книзі» незручного гостя, промовчати про якісь зміни у майновому, сімейному або соціальному статусі мешканця тощо. Вони утаювали інформацію про звільнену площу, щоб знайти фінансово вигідних членів кооперативу (вигідних мешканців вже обговорювали раніше). Оскільки ЖК передавав 10% житла у розпорядження міських житлових комісій, то чиновники могли видати ордер без узгодження з кооперативом неплатоспроможному громадянину.

В цілому, попри здавалось би кращі умови життя у кооперативному секторі не всі товариства створювали належні умови проживання в будинках. Своє житло на початку 1930-х рр. вінницький банківський службовець Іван Хмельницький (справж. Костянтин Коспірук; 1914-1962) описував так: «Мешкав я тоді на Слов'янці у невеличкій кімнаті, в старому, невеличкому, колись приватному будинку, а тепер знаціоналізованому і переданому «Житловій кооперативі». Але та кооператива цікавилася лише збиранням квартальної платні і зовсім не ремонтувала помешкання. Нефарбована і наскрізь поіржавлена бляха не захищала будинку від дощу. Тому під час непогоди, мою кімнату заливала вода» [13, с. 425].

Отже, кооперативна форма власності на житло прижилася у місті. На кінець 1920-х рр. ЖК охоплювали чверть житлового фонду Вінниці. Це було менше, ніж у великих містах, де до неї належало близько третини всього житла. Попри вищі витрати на утримання житла у кооперативному секторі люди його обирали, оскільки тут була можливість отримати більше житлової площі та відносного комфорту. Місто виживало за рахунок приватного сектору. З приєднанням передмість Старого міста (1934) та П'ятничан (1938) житловий фонд небезпечно, з точки зору влади, зосередився у приватних роках. Така сама тенденція спостерігалася в інших містах, що зростали за рахунок сільської місцевості. У 1937 р. житлову кооперацію в країні ліквідували, усе її майно перейшло у власність місцевих органів влади. Житло остаточно перетворилося в інструмент упокорення населення.

ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА:

1. Жилищный закон : Постановление СНК УССР от 1 нояб. 1921 г. // Собр. узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. 1921. № 22. Стлб. 641-650.
2. Марков В. И. Жилищная кооперация. Общий элементарный очерк жилищной кооперации. Харьков : Книгоспілка, 1926. 79 с.
3. Чаговец Т. В. Політика радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920-1934 рр.) : автореф. дис. ... канд. іст. наук / Харків. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна. Харків, 2019. 20 с.
4. Борисенко М. В. Житло та побут міського населення України у 20-30-х роках ХХ століття. Київ : Стилос, 2009. 267 с.
5. Державний архів Вінницької області (далі - ДАВіО), ф. Р-2821, оп. 1, спр. 3, 124 арк.
6. Там само, ф. Р-151, оп. 1, спр. 4, 141 арк.
7. Положение о жилищно-потребительской кооперации : Постановление ВУЦИК и СНК УССР от 26 марта 1924 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства. 1924. № 8. Стлб. 76.
8. Матеріали до відчиту про діяльність Вінницької міської ради VIII-го скликання з жовтня 1928 року до жовтня 1930 р. Вінниця, 1930. 60 с.
9. ДАВіО, ф. Р-151, оп. 1, спр. 293, 131 арк.
10. Соколовський М. Ще одна сторінка з життя кресового священика // Вінниця у спогадах : в 3 т. Вінниця, 2017. Т. 2. С. 85-128.
11. ДАВіО, ф. Р-2821, оп. 1, спр. 5, 190 арк.
12. Там само, ф. Р-151, оп. 1, спр. 64, 611 арк.
13. Хмельницький І. В країні рабства і смерті // Вінниця у спогадах : в 3 т. Вінниця, 2018. Т. 3. С. 416-454.