

0

$\frac{12}{491}$

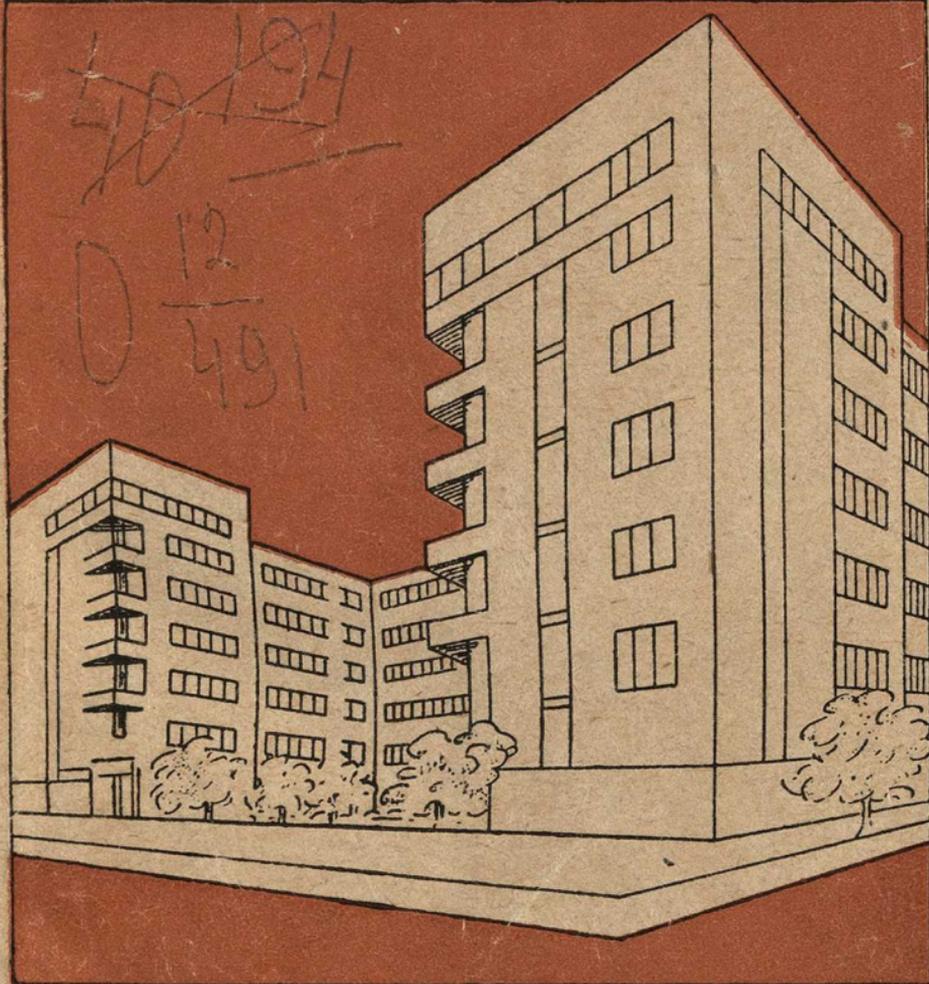






ТЕНЦ-ГОРОВИЦ.

# ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



МОСКВА·ПЛАНХОЗГИЗ·1930·



Е. ВИЛЕНЦ-ГОРОВИЦ

12  
491  
~~70 194~~

# ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
ПЛАНОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО

МОСКВА \* ПЛАНХОЗГИЗ \* 1930

«Мосполиграф»,  
13-я типо-цинкография  
«Мысль печатника»,  
Москва, Петровка, 17.  
Главлит № А 80.361.  
Тираж 20.000.  
Зак. № 3089.  
ПХГ № 132.



2011097448

КНИГА ИМЕЕТ:

Печатн. ЛИСТОВ	Выпуск	В перепл. един. соедин. №№ вып.	Таблиц	Карт	Иллюстр.	Служебн. №№	№№ списка и порядковый	1950
5						В	357 / 240	1950

1907

## 1. Жилищный вопрос и его значение

Жилищный вопрос как изучаемая проблема возник уже давно — с середины прошлого века. Переход от мануфактуры и мелкого производства к фабричной индустрии, связанный с этим процессом приток рабочих из деревень в города, быстрый рост городов — все это неизбежно породило жилищную нужду. От этой нужды конечно больше всех страдали рабочие.

В западных буржуазных странах, где жилищный вопрос впервые и зародился, ему уделяли много внимания. Интерес этот обуславливался конечно не особой любовью к рабочим и заботой об их благе, а совершенно другими соображениями.

Прежде всего очень скоро обнаружилось, что такие антисанитарные дома, в которых ютилось трудовое население, с их крайней скученностью, вследствие жилищной нужды, являются очагами развития заболеваний и эпидемий. Недаром например туберкулез называют жилищной болезнью, ибо он гнездится именно в перенаселенных, запущенных, лишенных света и воздуха домах.

Зажиточные классы, испугавшись той опасности, которая им угрожала от развития целого ряда эпидемий, должны были принимать меры борьбы с этим злом. Но все их способы, не устранявшие и не могущие устранить основные причины жилищной нужды, оказались лишь призрачными. Если в городе и сносились например целые кварталы запущенных «трущоб» и на месте их прокладывались новые широкие улицы, то на них сели-

лись уже зажиточные классы, такие же «трущобы» для бедноты, если еще и не худшие, возникали в других частях города. Вот слова Ф. Энгельса об этом повсеместном явлении: «самые грязные переулки и закоулки исчезают при величайшем торжестве и самохвальстве буржуазии по поводу этого огромного успеха,— но они... тотчас же возникают где-либо на новом месте, часто даже в непосредственном соседстве».

Кроме этой боязни господствующих классов переноса заразных болезней и на более богатое население, еще другое обстоятельство толкало буржуазию, главным образом предпринимателей и фабрикантов, на путь жилищных мероприятий. Желая как можно теснее привязать рабочих к своим предприятиям и сделать из них покорных слуг, фабриканты прибегали к такой мере: они сами строили жилища для рабочих при своих фабриках и заводах. Эти жилища, обычно небольшие отдельные домики, сдавались рабочим в наем или даже передавались в собственность. В последнем случае рабочие, становясь постоянными обладателями таких жилищ, конечно еще больше впадали в зависимость от фабрикантов. Кроме того эта «собственность» обходилась им недешево. В виде ежегодной квартирной платы рабочие возвращали стоимость этих жилищ с большой лихвой.

Не в лучшем положении оказывались и рабочие, нанимающие жилища от хозяина. В случае каких-либо конфликтов они оказывались выброшенными на улицу.

«Дать каждому рабочему право полной собственности на домик и привязать его на полуфеодальный манер к капиталисту»— такова была мелкопомещанская утопия, особенно процветавшая в свое время в Германии.

Были и такие буржуазные писатели, которые считали, что сами рабочие виноваты в своих тяжелых жилищных условиях, так как они, по своему

невежеству, «лишь бы сделать сбережения на квартирной плате, поселяются в помещениях темных, сырых, тесных, — одним словом, представляющих насмешку над всеми требованиями гигиены; часто несколько семей поселяются в одной комнате — все лишь бы подешевле платить за квартиру, между тем как в то же время они тратят самым безнравственным образом свой доход на пьянство и всякого рода грубые удовольствия». В этих словах дано лишь верное отображение всей жилищной обстановки рабочих как в буржуазных странах, так и у нас в дореволюционное время. Но конечно нелепо считать, что такие подчас кошмарные условия слагаются благодаря вине самих рабочих и что им нравится жить в таких домах.

Пьянство и вообще тот быт, который складывается в подобных жилищах, является не причиной, а неизбежным следствием таких жилищных условий. Сами же буржуазные исследователи считали экономическим законом обычное явление, что, чем хуже квартира, тем она сравнительно дороже. Вот эта дороговизна мелких плохих квартир, в которых должны были жить рабочие и вообще беднейшее население, и вызывала необходимость переуплотнения квартир и сдачи в них частей комнат и углов.

Отдельной бедной семье становилось не под силу оплачивать свое помещение, и она была вынуждена сжиматься, уплотняться и пускать посторонних лиц. Нередко сдача углов и коек являлась даже особым весьма выгодным промыслом. Все это привело к созданию особого типа квартир — коечно-коморочного, который был распространен повсюду, где жили рабочие и вообще городская беднота.

У нас в дореволюционное время жилищные условия рабочих были еще хуже, чем на Западе. Все те же темные стороны, которые наблюдались

в западных странах, на нашей невежественной и бедной почве приобретали еще более тяжелые формы.

Где же искать разрешения жилищного вопроса и какой путь ведет к его ликвидации? Фридрих Энгельс наметил основные этапы, вехи этого пути. Первым шагом является экспроприация домовладения и заселение буржуазных домов пролетариатом. Но само по себе это еще не полностью устраняет жилищный кризис, как это и показали наши послереволюционные советские мероприятия. «Уничтожение различия между городом и деревней» — вот что в конечном счете даст возможность покончить с жилищной нуждой. Здесь мы уже подходим к задачам нового жилищного строительства, его роли и значению и к вопросу о строительстве новых поселений и городов.

## II. Роль и характер жилищного строительства в СССР

Декретом ВЦИК'а от 20 августа 1918 г. частная собственность на недвижимость в городах у нас отменена. Этим советское правительство сразу осуществило то мероприятие, о котором Ф. Энгельс писал еще в 90-х годах прошлого столетия.

Происшедшее затем переселение рабочих в буржуазные квартиры завершило этот шаг. Однако жилищный кризис одним этим способом, как он ни радикален и решителен, сам по себе не мог быть устранен полностью.

Жилищная нужда проистекает не только от неправильного распределения жилой площади между отдельными классами населения, но и от недостаточной площади.

По сравнению с довоенным временем жилищный запас у нас все сокращался. Это проистекало, во-первых, вследствие прекращения строительства в период войны, во-вторых, во время граждан-

ской войны много зданий было разрушено, в-третьих, в виду отсутствия ремонта и вообще плохого содержания в первые тяжелые послереволюционные годы дома сильно изнашивались. Все вместе это приводило к тому, что наш жилищный фонд все таял и таял, в то время как прирост населения в городах увеличивался. Лишь с 1927 г. проедание доставшегося нам жилищного запаса приостановилось.

Процесс же урбанизации населения у нас пока все увеличивается. Под урбанизацией понимается такое развитие городов, когда рост населения в городах превышает рост населения в сельских местностях. Это указывает на приток населения из деревень в города.

Под влиянием этих двух причин, с одной стороны — сокращения жилищного фонда, а с другой — увеличения городского населения, «ножницы» между спросом и предложением жилой площади все расходятся и здесь только возведение новых жилищ является действительным способом борьбы с этим злом.

Однако строительство новых жилищ имеет целый ряд особенностей, которые не позволяют быстро удовлетворить растущий спрос и тем самым в короткий срок изжить жилищную нужду. На это требуется весьма длительный период времени.

Характерные особенности жилищного строительства заключаются в следующем.

Во-первых, оно требует вложения крупных средств, которые погашаются весьма медленно и не дают больших доходов. И в богатых капиталами странах затраты на жилищное строительство производятся весьма неохотно и во всяком случае в последнюю очередь, когда все другие отрасли хозяйства достаточно насыщены капиталами. У нас дело обстоит конечно иначе. Мы считаем создание хороших жилищных условий для рабо-

чих вопросом чрезвычайно важным и срочным. Но все же ограниченность средств не позволяет нам сразу создать нормальную жилищную обстановку.

Во-вторых, всякое строительство, как бы оно ни было рационализировано, требует все же сравнительно длительного отрезка времени.

В-третьих, жилища в отличие от других предметов потребления (одежды, средств питания) не могут быть переброшены соответственно спросу с одного места на другое.

В-четвертых, срок использования зданий весьма продолжителен, исчисляется десятками лет (для каменных строений до 100 лет).

Благодаря двум последним моментам (невозможности переброски строений и их длительного использования), наличие жилищного запаса далеко не всегда находится в соответствии с потребностью в нем. Так, если например в одном поселении в связи с наличием какого-либо крупного предприятия имеется значительное количество домов, то при ликвидации этого предприятия остаются еще надолго жилые строения, которые мало или совсем не используются. Между тем как в другом месте могут развиваться какие-либо производства, в то время как в жилищах там уже большая нехватка.

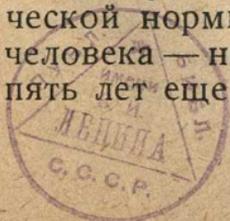
То же явление наблюдается с изменением значения города в административном или экономическом отношении. Возьмем, скажем, Москву и Ленинград. С перемещением политического центра СССР из Ленинграда в Москву изменились и их жилищные условия. В Ленинграде жилищная нужда не столь велика, как в Москве (по переписи населения 1926 года на душу в Ленинграде приходится 8,7 м<sup>2</sup> жилой площади, а в Москве 5,7 м<sup>2</sup>).

Наконец, в-пятых, вследствие долговечности домов в каждый данный период времени имеется подавляющее количество жилых зданий, которые по своему устройству и характеру являются отражением старого уклада жизни, старых требований как бытовых, так и чисто технических. Поэтому они совершенно не соответствуют духу и строю современности.

В наших советских условиях мы имеем дело с тем же явлением. Основной наш жилой фонд, перешедший от прошлых десятилетий, совершенно не отвечает теперешним требованиям и устремлениям. Дом-особняк или большие барские квартиры, рассчитанные на проживание в них одной семьи, с анфиладой комнат разного назначения, часто проходных (залы, гостиные, столовые, спальни, детские и т. п.), оказываются мало подходящими для устройства в них наших пролетарских семей. Все в этих домах от старого быта, и строить в них новую жизнь не так-то легко.

Подводя итоги вышесказанному, можно сказать, что борьба за лучшие жилищные условия должна вестись главным образом на участке нового строительства. Из существующего фонда мы для пролетарских масс можем выжать еще весьма немногое, и не здесь должны быть сосредоточены все усилия и все внимание.

Возведение новых жилищ — вот тот путь, по которому нам нужно продвигаться вперед. Но и здесь мы должны вооружиться терпением и понимать, что особенности жилищного строительства таковы, что, несмотря на большое напряжение и на взятые нами быстрые, совершенно рекордные темпы, поднять жилищные условия на желаемый уровень хотя бы так называемой гигиенической нормы — 8 м<sup>2</sup> жилой площади на одного человека — нам для всего населения в ближайшие пять лет еще не удастся.



### III. Жилищное строительство.

#### в СССР

Началом развития жилищного строительства в СССР следует считать 1923 г. О размерах и характере этого строительства можно судить по данным нашей государственной статистики. За период времени 1923—1926 гг. (за 4 года) мы имеем сведения о жилищном строительстве по материалу переписи населения 1926 г., в связи с которой собирались данные о новых жилых домах.

Непосредственный же статистический учет жилищного строительства хотя и введен с 1926 г., но первые сведения еще не отличались полнотой и точностью. Начиная с 1927 г., источником данных о жилищном строительстве является его ежегодный учет, проводимый государственной статистикой. В настоящее время мы располагаем материалом с 1923 по 1928 г. включительно. О строительстве 1929 г., первого года пятилетки, сведения имеются пока лишь предварительные, поэтому в отношении его мы ограничимся приведением лишь суммарных данных. К тому же этот год, как первый год пятилетки, лучше рассматривать отдельно. Таким образом мы получим общую картину всего объема и характера жилищного строительства до начала реализации пятилетнего перспективного плана. Причем необходимо иметь в виду, что нижеприводимые данные обнимают как возведение новых домов, так и достройку и восстановление существующих жилых строений. Прочие же строительные операции, как например надстройка, пристройка, перестройка домов, которые однако также могут увеличивать жилую площадь, в эти цифры не вошли. Объясняется это тем, что до 1927 г. они совсем не учитывались, и вообще все эти распыленные мелкие строительные операции трудно поддаются точному выявлению.

Жилые дома возводятся у нас государственными учреждениями — наркоматами, исполкомами, промышленными предприятиями, кооперативами и частными лицами. Частное строительство хотя и преобладает, но его относительное значение из года в год падает. Так в 1923 г. оно составляло 80% всего жилищного строительства данного года, в 1924 г. — 72%, в 1925 г. — 59%, в 1926 г. — 62%, в 1927 г. — 56%, в 1928 г. — 54%. О характере частного строительства и причинах его существования мы будем говорить ниже в особой главе (см. стр. 33).

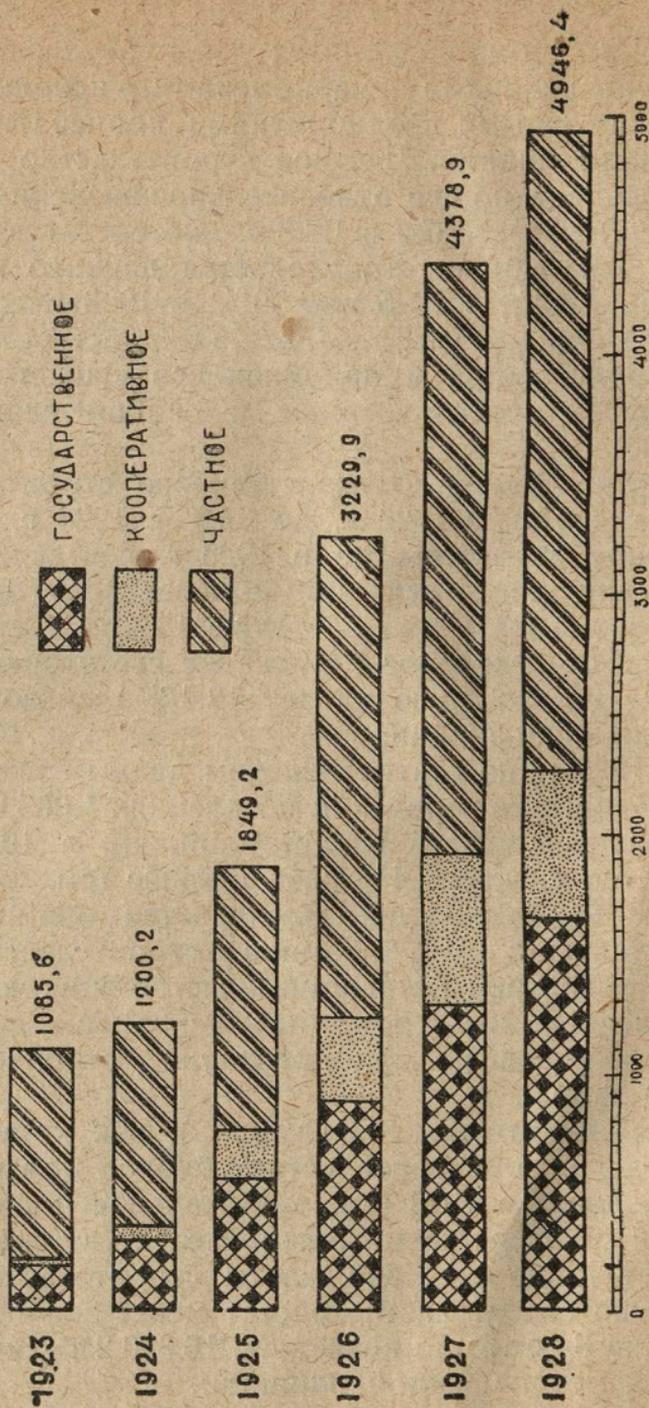
Удельный вес государственного строительства возрос с 17% в 1923 г. до 34% в 1928 г. Кооперативное строительство в 1923 г. составляло совсем ничтожную величину — менее полутора процентов, в 1927 г. оно дает уже 14%, в 1928 г. наблюдается некоторое понижение его значения, но все же на его долю падает 12,4% всей возведенной жилой площади.

В 1923 г. по статистическим данным всего было возведено в городских поселениях 1.085,6 тысяч квадратных метров жилой площади, в 1928 г. — 4.946,1, т. е. уже в 4½ раза больше (см. диаграмму 1). Особенно ярко выявляется общий рост строительства и динамика строительства по отдельным трем категориям застройщиков (государственных, кооперативных и частных), если мы примем первый год развития строительства (1923) за 100.

Мы видим (см. диаграмму 2), как кривая кооперативного строительства бурно подымается вверх, давая в 1928 г. незначительное понижение, кривая государственного строительства также превышает кривую общей массы строительства; частное же строительство растет менее значительно. Всего за 6 лет было возведено 16.690,2 тысяч квадратных метров жилой площади.

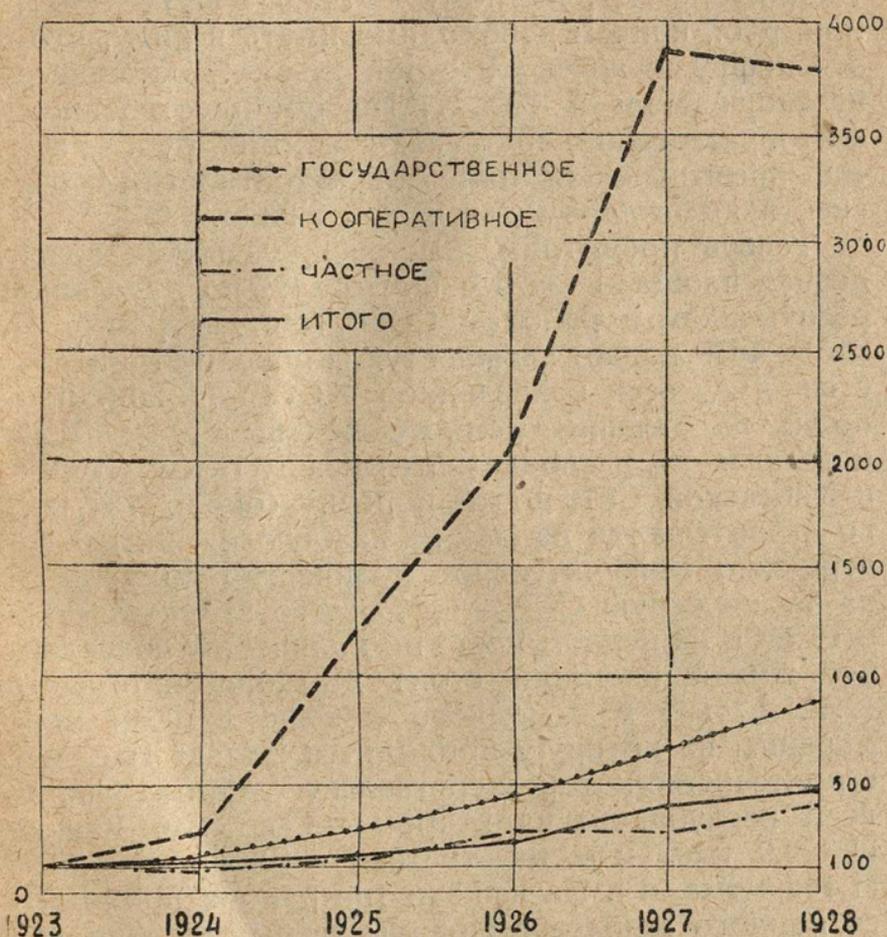
Вложения в это городское строительство можно определить в 1.822 млн. руб., т. е. около

Диаграмма 1. Жилищное строительство в 1923—1928 гг.  
(в тысячах квадр. метр. жил. площади).



двух миллиардов, причем на государственное падает около 870 млн., кооперативное—340 и частное 610 млн. руб. Учитывая наши материальные воз-

Диagr. 2. Рост жилищного строительства с 1923 по 1928 г.  
(1923 г. = 100)



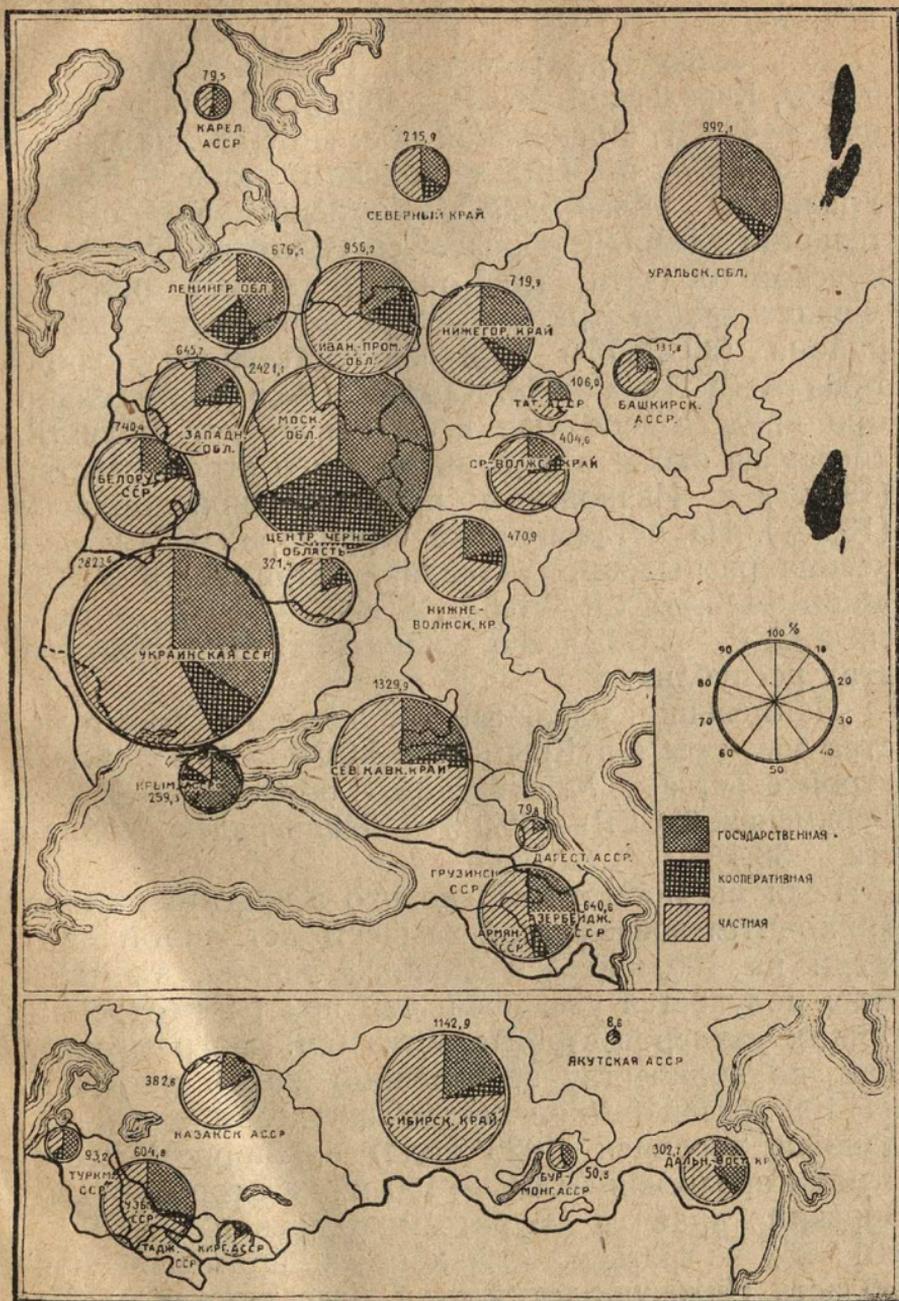
можности, эту сумму следует признать весьма значительной.

В 1929 г. (по предварительным данным) наблюдается весьма значительный рост жилищного строительства обобщественного сектора. По го-

сударственному строительству увеличение возведенной жилой площади по сравнению с 1928 г. составляет 15%, по кооперативному — 6,7%. Частный же сектор наоборот сократился на 18,8%. Вложения же 1929 г. выражаются по государственному строительству в сумме 374,3 млн. руб., по кооперативному — 147,7, частному — 149,0, а всего — 671,2 млн. руб., причем необходимо иметь в виду, что в эту цифру включено и строительство, оставшееся незаконченным в 1929 г. По обобществленному сектору вложения составляют 522 млн. руб. — сумма, превышающая намеченную пятилетним перспективным планом для данного года.

Теперь посмотрим, как распределяется возведенная площадь (за все шесть лет) по отдельным республикам и районам СССР (см. диаграмму 3). На РСФСР падает главная масса нового строительства —  $\frac{7}{10}$  всей возведенной в СССР жилой площади, на Украину немного меньше —  $\frac{2}{10}$  (17%), остальная  $\frac{1}{10}$  распределяется между БССР, ЗСФСР и Узбекской ССР почти поровну (около 4% всего строительства падает на каждую из них) и совершенно незначительное количество приходится на Туркменскую ССР — 0,4% всего строительства. В РСФСР на первом месте по количеству возведенной жилой площади стоит Московская область (2.421,1 тыс. м<sup>2</sup> — немного меньше чем во всей Украине, на которую приходится 2.823,6 тыс. м<sup>2</sup>), строительство которой составляет  $\frac{1}{5}$  строительства всей республики; на втором — Северный Кавказ (1.329,9 тыс. м<sup>2</sup>), на третьем — Сибирский край (1.142,9 тыс. м<sup>2</sup>). На все эти три района приходится немного меньше половины всей возведенной в РСФСР жилой площади (41,5%). Значительное строительство проводилось за эти годы в Уральской области (992,1 тыс. м<sup>2</sup> жил. площади) и в Иваново-промышленной области (952,2 тыс. м<sup>2</sup>). В Нижегородском крае (719,2 тыс. м<sup>2</sup>), Ленинградской и Западной областях (676,1; 645,7 тыс. м<sup>2</sup>).

Диagramма 3. Распределение возведённой площади за 1923—1928 гг. по районам.



Наибольший процент государственного строительства (по сравнению со всей массой строительства данного района) мы встречаем в Крымской АССР (70,6% всего строительства), Туркменской ССР — 50,8%, Карельской АССР — 45,9%, Ленинградской обл. — 42,3%, Московской обл. — 37,7%, на Украине — 34,4%, в Нижегородском крае — 34,4%, Уральской обл. — 33,6%. Кооперативное строительство главным образом сосредоточено в Московской области, где оно составляет немного меньше одной трети всего строительства этого района (30,2%) и 40% кооперативного строительства всего Союза. Сравнительно значительно оно представлено еще в Ленинградской области, составляя около одной пятой всего строительства (19,3%) и Ивановской промышленной области (13,8%). На остальной же территории СССР оно весьма распылено, составляя, например, в УССР лишь 8,4%, БССР — 6,6%, ЗСФСР — 5,0%, Узбекской ССР — 4,5% всего жилищного строительства этих республик.

Наименьший удельный вес частного строительства мы имеем в Крымской АССР — 16,8% всего строительства, Московской области — 32,1%, Туркменской ССР — 38,0% и Ленинградской области — 38,4%.

Если мы посмотрим, сколько в каждом районе приходится возведенной за шесть лет жилой площади на 100 жителей данного района, то картина получается уже иная, чем при рассмотрении общих размеров строительства (см. диаграмму 4). Так, по количеству возведенной жилой площади на 100 жителей (количество населения взято по данным переписи 1926 года) на первом месте стоит Карельская АССР — 130 м<sup>2</sup>, на втором — Сибирский край и Бурято-монгольская АССР — 101 м<sup>2</sup>, на третьем — Ивановская промышленная область, Нижегородский край, Дагестанская АССР, Северный край — 99 м<sup>2</sup>, 95 м<sup>2</sup>, 94 м<sup>2</sup>, 92 м<sup>2</sup> на 100 жителей. В Московской же области, стро-

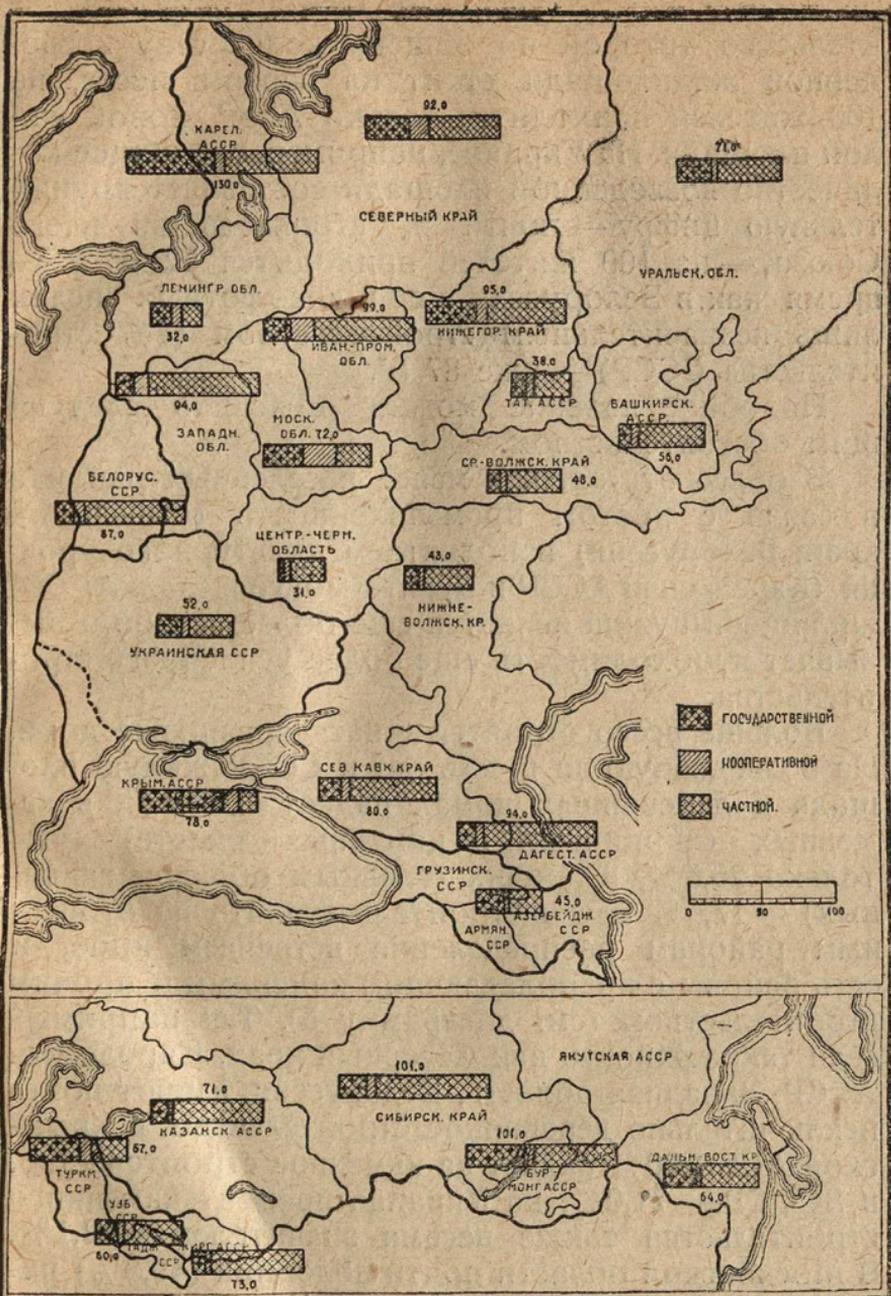


Диаграмма 4. Количество возведенной жилой площади на 100 жителей в квадратных метрах.

ительство которой по общему количеству возведенной жилплощади стоит на первом месте, на 100 жителей приходится только 72 м<sup>2</sup> новой жилой площади. На Украине, например, где общее количество возведенной площади составляет внушительную цифру — почти  $\frac{1}{5}$  строительства всего Союза, — на 100 жителей приходится 52 м<sup>2</sup> в то время как в Белоруссии с ее в абсолютных числах лишь незначительным строительством (4% строительства СССР) — уже 87 м<sup>2</sup>.

Подобное явление можно объяснить следующим обстоятельством.

В более отсталых и менее населенных районах в связи с ростом промышленности (Сибирский край, Белоруссия) и поднятием культурного уровня (Карельская АССР и Бурято-монгольская АССР) жилищная нужда является еще более острой и вызывает необходимость еще более усиленного строительства.

Больше всего строятся у нас деревянные дома. На возведенную за шесть лет в СССР жилую площадь в деревянных домах падает — 55,0%, в каменных (кирпичных и каменных вместе) — уже только 26,5%, в прочих (главным образом глиняных) — 17,6% всего строительства. Но по отдельным районам распределение встречаем иное, и есть районы с преобладающим каменным и прочим строительством (см. диаграмму 5). Так например, если такие районы, как Северный край, Карельская АССР, Западная область, Белоруссия, имеют почти исключительно деревянное строительство, в Крымской АССР 90% падает на каменное строительство, в ЗСФСР — 71,0%, на Украине процент каменного строительства также весьма значителен — 42,1%. В Московской области почти половина (49,3%) падает на каменное строительство. Строительство из прочего материала (глины) преобладает в Узбекской, Туркменской ССР, Дагестанской, Киргизской АССР, на Северном Кавказе.

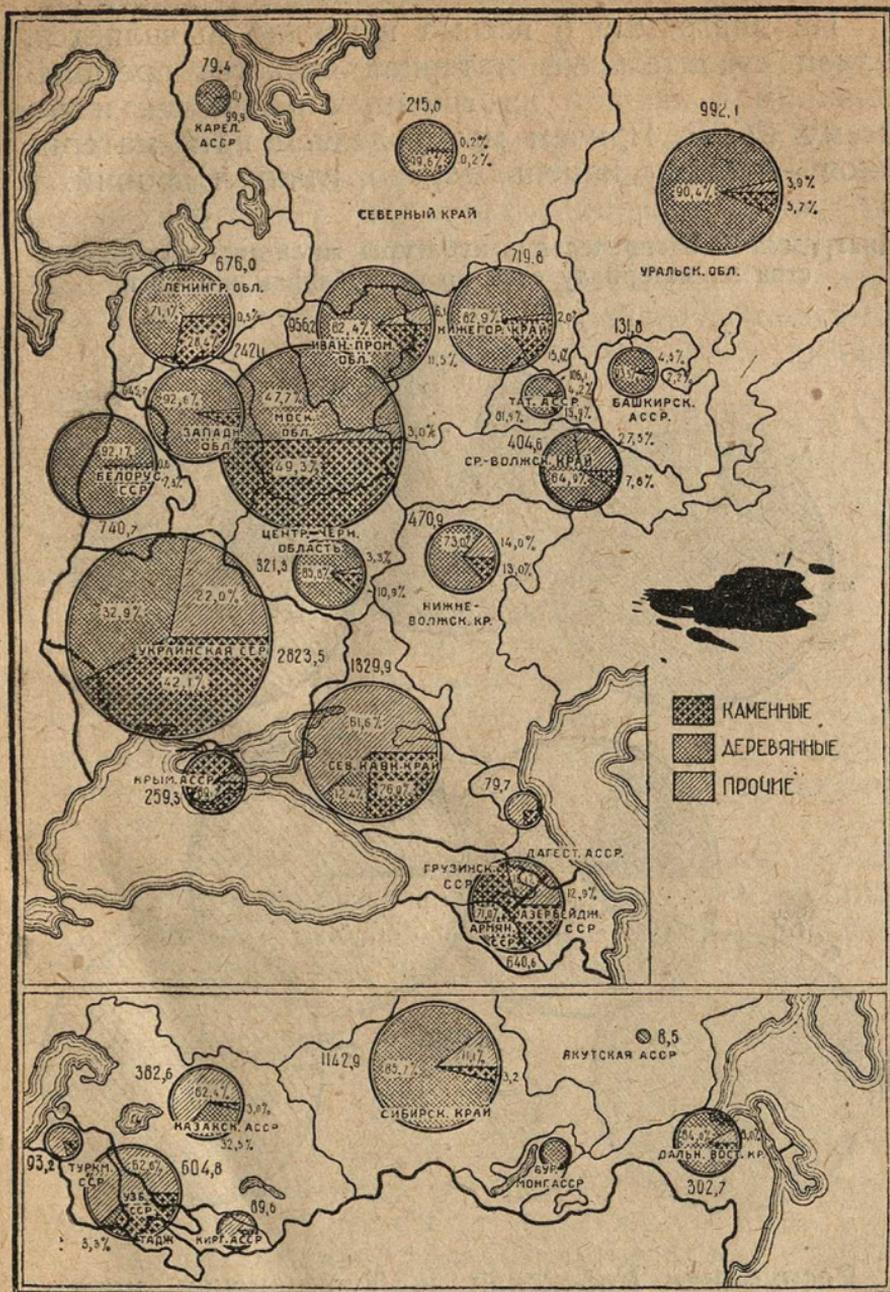
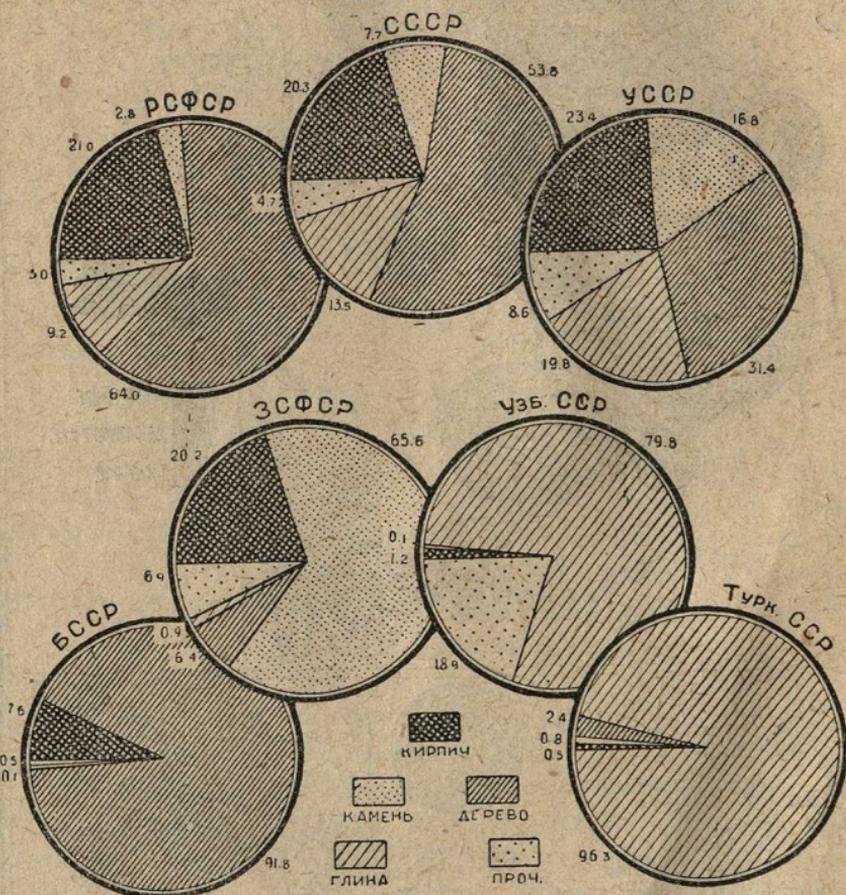


Диаграмма 5. Распределение возведенной жилплощади в 1923/28 гг. по материалу стен по районам.

На диаграмме 6 весьма наглядно выявляется, какой строительный материал является преобладающим в каждой из союзных республик и по всему СССР. Причем мы выделяем пять материалов — кирпич, камень, дерево, глину и прочий.

Диаграмма 6. Распределение кубатуры жилищного строительства по материалу стен по республикам в 1928 г.



Республики Узбекская и Туркменская почти сплошь имеют глиняное строительство, Белоруссия — деревянное; в ЗСФСР преобладает каменное, в РСФСР — деревянное. Только в УССР картина

более смешанная с преобладанием однако деревянных и кирпичных домов.

Подобное развитие в распространенности того или иного материала зависит главным образом от местных условий. В лесных районах понятно будет преобладать деревянное строительство, где леса нет, а имеется естественный камень — последний является главным строительным материалом. В местах, в которых отсутствует и то и другое, прибегают к глине.

Но все же наблюдается определенный рост каменного строительства по сравнению с другими материалами стен (см. диаграмму 7). Так за шесть лет деревянное строительство по всем застройщикам возросло в три с половиной раза, прочее — в четыре, каменное же — в одиннадцать. Особенно в кооперативном и государственном строительстве мы видим, как кривая возведенной жилой площади в каменных домах поднимается вверх. В кооперативном и частном строительстве 1928 г. дает сильное понижение процента возведения каменных домов.

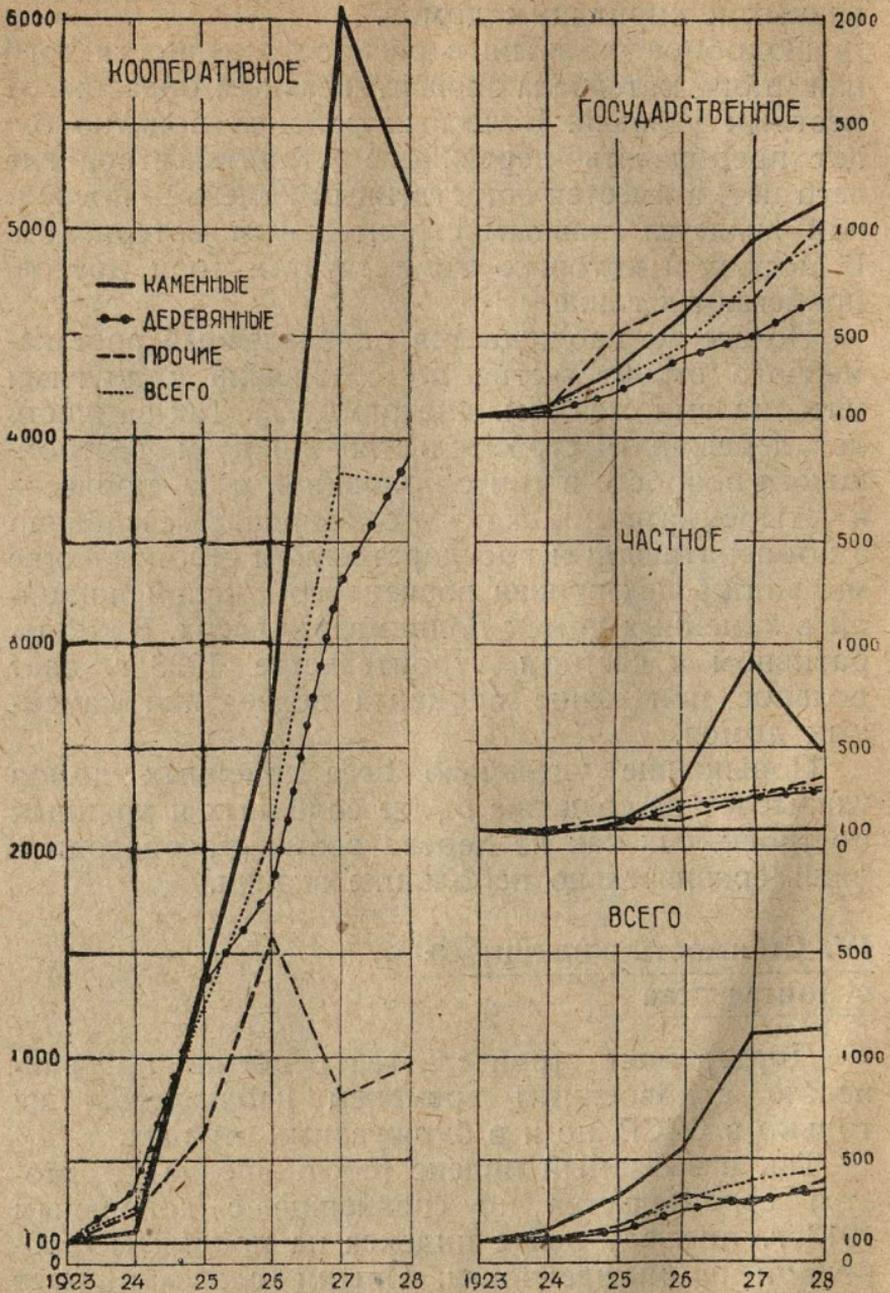
Повышение удельного веса каменных домов указывает на создание более солидных и крупных построек, так как из дерева возможно возводить лишь сравнительно небольшие здания.

#### IV. Стоимость жилищного строительства

Дороговизна строительства особенно по сравнению с довоенным временем наблюдается не только в СССР, но и в буржуазных странах.

Так называемый индекс (соотношение стоимости) строительства по сравнению с довоенным 1913 г. повсюду выше индекса на продукты фабричной промышленности. Иными словами, рост стоимости строительства превышает рост стоимости продуктов других отраслей промышленности.

Диаграмма 7. Жилищное строительство по материалу стен, принимая 1923 г. за 100



Даже и САСШ, эта наиболее технически передовая страна не представляет исключения в этом отношении.

У нас промышленный индекс составлял например в 1924/25 бюджетном году 1,92 (т. е. если за какой-либо продукт до войны платили 10 руб., то в 1924/25 г. — 19 р. 20 к.), строительный же — 2,26, значит выше промышленного на 17,7%, в следующем году промышленный возрос только на 4,7%, строительный же вскочил на 15%; в 1926/27 г. промышленный начал уже снижаться, правда лишь на 1%, в то время как строительный продолжал хотя и незначительно повышаться — на 2%. С 1927/28 г. в последнем наблюдается уже перемена в сторону начавшегося снижения.

Чем же можно объяснить подобную дороговизну строительства? Причины ее кроются в своеобразных чертах этой отрасли промышленности.

Мы в ней имеем, во-первых, весьма характерное явление — отсутствие оседлости. Ведь каждый раз строительство проводится на каком-либо новом месте, благодаря чему возникает необходимость создания новой организации. Таким образом нет того удешевляющего момента, каким является концентрация, сосредоточение производства в одном пункте, как в фабрично-заводской индустрии.

Во-вторых, использование машин и разных механизмов имеет здесь лишь ограниченное применение. Даже и в наиболее технически развитых буржуазных странах ни в одной отрасли промышленности ручной труд не находит себе такого широкого применения, как именно в строительстве. В связи с частой перебойностью в строительных работах применение машин является нередко убыточным из-за их частых простоев и неполной загрузки.

Кроме того крайнее разнообразие в трудовых процессах в строительстве, где насчитывают чуть

ли не около 2.000 различных рабочих операций, также затрудняет применение механизирования труда.

В-третьих, сезонность работ, зависимость их от климатических условий не позволяют равномерно распределять работу и установить ее темпы. Отсюда трудность создания постоянных квалифицированных рабочих.

За последнее время в западных странах и в особенности в САСШ создаются новые установки в строительном деле с целью приближения его к чисто фабричному производству. Так фабричным способом заготавливают целые части зданий, благодаря чему их изготовление может происходить в течение круглого года. На месте же постройки эти части составляются, укрепляются, и таким образом в течение очень короткого срока все здание становится пригодным для эксплуатации.

У нас также наблюдается значительный сдвиг в сторону технического усовершенствования и рационализации строительства. В крупном строительстве уже с успехом применяются разные механизмы, далее стремятся удлинить срок производства строительных работ, не останавливая их совсем и в зимнее время, когда возможно производить внутреннюю отделку зданий. Устройство специальных курсов создают кадры квалифицированных рабочих. Вопрос о рабочей силе является вообще весьма острым, и возможность здесь использования зимнего времени приведет к созданию постоянного строительного пролетариата, чем значительно улучшится положение с применением труда в строительстве.

Стоимость строительства складывается из трех основных элементов. Мы в ней различаем расходы, во-первых, на строительные материалы, во-вторых — на рабочую силу и, в-третьих — организационные. Самой крупной статьей является первая — стоимость строительных материалов,

на нее падает около 60% всей стоимости жилищного строительства. Отсюда понятно, какую роль играет удешевление строительных материалов. Но здесь наиболее слабый участок в нашем строительстве. Дороговизна материалов объясняется различными причинами. Возьмем например такие местные материалы как песок и гравий, которые можно иметь как будто повсюду в изобилии. Между тем цены на них непомерно высоки. Так песок обходится в САСШ на 68%, гравий — на 212% дешевле, чем у нас. Чем же это вызывается? Причины такой дороговизны столь необходимых в строительстве материалов следует искать, с одной стороны, в кустарном, не механизированном способе их добычи. С другой — в чрезвычайно высокой стоимости их доставки обычно путем конного транспорта, который обходится баснословно дорого. Далее, например кирпич стоит в САСШ на 77% дешевле нежели у нас. Опять-таки благодаря отсталости производственной техники и дороговизне транспорта. Кроме того и значительная у нас нехватка строительных материалов приводит к их удорожанию.

Большое значение имеет также и качество материала. Ибо наличие брака увеличивает расход материала. У нас особенно неблагоприятно с кирпичом, который дает значительный процент брака.

На расход по рабочей силе падает примерно немного меньше  $\frac{1}{3}$  стоимости жилищного строительства — процентов около 30. Большой нагрузкой здесь являются, во-первых, взносы на социальное обеспечение. Они составляют приблизительно 8% от всех расходов по заработной плате для государственных и кооперативных застройщиков. Частные лица тратят на это значительно меньше — лишь около двух процентов. Во-вторых, другие отчисления на культурно-просветительные цели, оплату отпусков, спецодежду и т. д. Эта статья расходов составляет в государственном

строительстве около 8%, в кооперативном — 5%. У частных застройщиков подобные расходы почти совсем отсутствуют — на них приходится всего 0,2%. Столь минимальная затрата на эту статью объясняется, с одной стороны, обходом установленных требований — соцстрахования и других отчислений, что при мелком, распыленном строительстве легко удается. С другой — значительной ролью личного труда. Больше  $\frac{1}{5}$  (у застройщиков-рабочих 23,6%) всей затраченной в частном строительстве рабочей силы (по ее стоимости) падает на труд самого застройщика.

На последнем месте по своему денежному значению стоят организационные расходы. Все же по обобществленному сектору они составляют приблизительно  $\frac{1}{10}$  стоимости строительства. В частном строительстве их удельный вес падает до трех-четырёх процентов. Это и понятно, так как главный расход в организационных затратах падает на оплату технического надзора и содержания строительной организации, т. е. таких статей, которые в мелком частном строительстве совсем отсутствуют. У частных лиц значительные затраты падают на получение земельного участка, разрешения на постройку, составления ее проекта. На эти статьи им приходится расходовать сравнительно почти в восемь раз больше, чем например государственным застройщикам.

В жилищном строительстве нас интересует тот продукт потребления, который является результатом этого производства. Предметом этим является так называемая жилая площадь, т. е. площадь, которая используется непосредственно для жилья. Эта площадь и является оплачиваемой, отсюда все значение ее стоимости. Между тем, какое бы здание мы не взяли, стоимость жилой площади, которая в нем заключается, зависит не только от стоимости этого здания, но и от его устройства, от степени так называемой экономичности постройки.

ки. Поясним это примером. Возьмем два здания одинакового объема, одинаковой кубатуры, скажем, по  $1.000 \text{ м}^3$  каждое (по наружному обмеру), и одинаковой стоимости — по 20 руб. за  $1 \text{ м}^3$ ; итого каждое здание будет стоить 20.000 руб. Но при одинаковой кубатуре у них может быть различное количество жилой площади. Это различие зависит от многих причин. Так от толщины стен здания, от высоты комнат, от числа лестниц и их размеров, от наличия и размеров вспомогательных помещений в квартирах (кухонь, кладовых, передних, коридоров, уборных, ванных).

Если, скажем, в одном здании из нашего примера потолки будут выше, стены толще, лестницы шире, вспомогательные помещения больших размеров, то очевидно, жилой площади в нем будет уже меньше. Другими словами, в первом здании на каждый квадратный метр жилой площади будет приходиться больше кубических метров постройки, чем во втором. Предположим, что в первом здании жилой площади  $125 \text{ м}^2$ , а во втором 166; значит, в первом на  $1 \text{ м}^2$  придется  $8 \text{ м}^3$  постройки ( $1.000 \text{ м}^3$ , деленные на 125), а во втором — только  $6 \text{ м}^3$  ( $1.000 \text{ м}^3 : 166$ ). Это отношение кубического содержания здания к количеству его жилой площади называется объемным коэффициентом (в нашем примере 8 и 6 будут объемными коэффициентами этих зданий).

Теперь посмотрим, какое же отражение это различие объемных коэффициентов найдет в стоимости жилой площади. В первом случае при объемном коэффициенте в 8 стоимость  $1 \text{ м}^2$  жилплощади будет составлять 160 руб. ( $20.000$ , деленное на 125), при объемном же коэффициенте в 6 во втором — только 120,4 руб. ( $20.000 : 166$ ), значит на 25% дешевле.

Итак мы имеем при одинаковой стоимости  $1 \text{ м}^3$  здания неодинаковую стоимость  $1 \text{ м}^2$  жилой площади, причем различие огромное, составляю-

щее четверть всей стоимости. Такое колебание в величине объемного коэффициента нами взято не произвольно. На практике мы встречаем объемные коэффициенты, равные 5 и менее, и до 10-11.

— Это указывает, что для стоимости жилой площади, которая в конечном счете и является для нас целью жилищного строительства, устройство здания, его экономичность играют огромную роль. Но при этом нельзя однако забывать следующего обстоятельства. Слишком далеко идущая экономичность может быть связана просто с плохим устройством жилья, что вовсе не является желательным путем для снижения стоимости жилой площади. Такая экономичность служит лишь показателем более низкого качества жилого дома, что вовсе не должно стать целью нашего нового строительства. Как мы увидим ниже, частное строительство как раз обладает этими чертами — объемные коэффициенты в нем низки, стоимость дешева. Но все это отнюдь не говорит о правильной рационализации этого строительства, а, наоборот, указывает лишь на его примитивность. Посмотрим, какова же фактическая стоимость нашего жилищного строительства. Последние данные, которыми мы сейчас располагаем, по статистическому учету относятся к 1928 г.

Рассматривая стоимость наших жилых зданий, мы должны различать два момента. Во-первых, в зависимости от того, будет ли дом кирпичный, каменный (из естественного камня), деревянный, глиняный, колеблется и его стоимость.

Во-вторых, кем возводился дом, государственными или кооперативными застройщиками (о стоимости частного строительства будем говорить особо, на стр. 37).

Один куб. метр жилого дома, возведенного государственными застройщиками в городских поселениях, по всем материалам стен в среднем обхо-

дился в 1928 г. в 19,8 руб., а 1 м<sup>2</sup> жилой площади— 144,8 руб. Стоимость же куб. метра кооперативного дома составляла 20,2 руб., кв. метра жилплощади — 155,8. Таким образом мы видим, что кооперативное строительство обходится несколько дороже, но на незначительную величину. По стоимости куб. метра здания на 2%, по стоимости жилой площади — на 7%. Здесь мы видим практическое подтверждение сказанного нами выше, что здание, в котором стоимость куб. метра и одинакова, могут иметь и чаще всего имеют равную стоимость жилой площади.

Дороже всего обходится кирпичное здание как в государственном, так и в кооперативном строительстве (23,9 и 25,8 руб. за 1 м<sup>3</sup>). Затем идет каменное (17,9 и 16,7 руб. за 1 м<sup>3</sup>), деревянное (14,0 и 15,2); глиняное же у государственных застройщиков в 1928 г. обошлось в среднем дороже деревянного (16,0 руб. м<sup>3</sup>), в то время как в кооперативном уже значительно дешевле — в 11,5 руб.

Главная масса глиняных построек возводится в Узбекской ССР, в которой как раз в 1928 г. стоимость государственного глиняного строительства была чрезвычайно высока, что и отразилось таким образом на высоте средней стоимости по всему Союзу.

Провести сравнение стоимости строительства 1928 г. с предыдущим 1927 г. с необходимой точностью затруднительно. И вот по какой причине. В 1927 г. статистический учет жилищного строительства был поставлен еще не полно и не охватил по государственным застройщикам наиболее крупной категории — именно строительства государственных предприятий. В отношении кооперативного строительства сравнение скорее допустимо, но все же и здесь надо иметь в виду, что в 1928 г. учет проводился вообще лучше, чем в предшествовавшем году.

Имея в виду вышеуказанные оговорки, все же сопоставим стоимость жилищного строительства этих двух годов. В 1927 г. куб. метр государственного строения обходился в 20,4 руб. в среднем, по всем материалам стен (против 19,8 руб. в 1928 г.), кооперативного — 21,0 руб. (против 20,2). Значит, по государственному снижению выразилось в 3%, по кооперативному — в 4. Но такие цифры получаются, если мы сравниваем просто средние данные по всему Союзу в одном и в другом году. Если же провести сопоставление более точное с учетом удельного веса районов и материала стен строения (так называемый в статистике взвешенный способ сравнения), то получим по государственному строительству хотя и повышение, но очень незначительное — на 0,5% на куб. метр, а на квадратный метр жилой площади — понижение на 2,2%, а по кооперативному — уже более значительное повышение.

В 1929 г. по предварительным данным, мы имеем значительное снижение по сравнению с 1928 г. уже и по взвешенным данным. Так по государственному строительству на 5,8%, по кооперативному — 5,2% на кубический метр постройки; на квадр. метр жилой площади еще больше — 7,1 и 9,0%.

Любопытна природа этого снижения. Индекс на строительные материалы и рабочие руки не только не понизился, а наоборот, несколько поднялся в 1929 г. по сравнению с 1928 г. Значит достигнутое снижение в строительстве жилых домов достигнуто не за счет уменьшения стоимости строительных материалов и труда, а за счет других элементов. Каких же? Здесь понижающую роль сыграло достижение большей экономичности постройки. Правильность подобного вывода подтверждается тем обстоятельством, что объемный коэффициент, который и является отражением степени экономичности постройки, значительно снизился — на 4,2%

для государственного и 6,4% — для кооперативного строительства.

Такое направление в сторону создания более экономичных построек вполне отвечает нашим правительственным директивам.

В постановлении Экономического совета РСФСР от 22 марта 1930 г., как и предшествовавших, главная статья снижения стоимости должна быть произведена: «за счет рационализации проектирования, облегчения конструкции, применения норм проектирования, уменьшения норм нагрузок и запасов прочности и прочее». Как видим, достижение этой экономичности должно происходить как результат рационализации технической стороны строительства и применения облегченных конструкций. Но самое качество постройки, его благоустройство этим отнюдь не должно затрагиваться.

В связи с быстрым развитием строительной техники и в западных странах за последнее время установился взгляд, что нет смысла возводить дома с таким же расчетом долговечности, как раньше. В наших же условиях, когда на ряду с изменением техники происходят изменения и бытовых требований, предъявляемых к жилью, эта установка приобретает еще большее значение. Но конечно здесь не должно быть места перегибам в обратную сторону. Если нам не к чему возводить здания, которые бы сохранялись сто и более лет, то во всяком случае новые дома должны быть такого качества и благоустройства, которые гарантировали бы здоровые, гигиенические условия жизни.

Однако достигнутое в 1929 г. снижение стоимости строительства еще далеко отстает от правительственных директив. Но во всяком случае важно уже то, что удалось как в 1928 г., так в особенности в 1929 г. приостановить дальнейшее повышение стоимости жилищного строительства.

## V. Характеристика государственного и кооперативного строительства

Основные черты, характеризующие те или иные дома, можно свести к трем группам вопросов.

Во-первых, важным моментом является материал стен и кровли здания. Этим определяется прежде всего степень горимости здания и отчасти его солидность, прочность, а также возможность лучшего его благоустройства. Сюда же относятся и другие технические признаки: устройства фундамента, внутренних перегородок и т. п.

Во-вторых, тип устройства здания. Здесь мы имеем уже целый ряд признаков, которые, вместе взятые, создают известный тип дома. Так этажность строения, будет ли это многоквартирный, укрупненный дом или небольшое здание в одну-две квартиры. Последний вопрос вызывает в настоящее время горячие споры в связи со строительством социалистических городов и поселений, и к нему мы еще вернемся в соответствующей главе.

Далее, каковы квартиры в доме — большие или маленькие, во сколько комнат, размеры комнат, имеются ли при квартирах кухни, кладовые, уборные.

В-третьих, благоустройство домов — наличие в них водопровода, канализации, центрального отопления, электрического освещения.

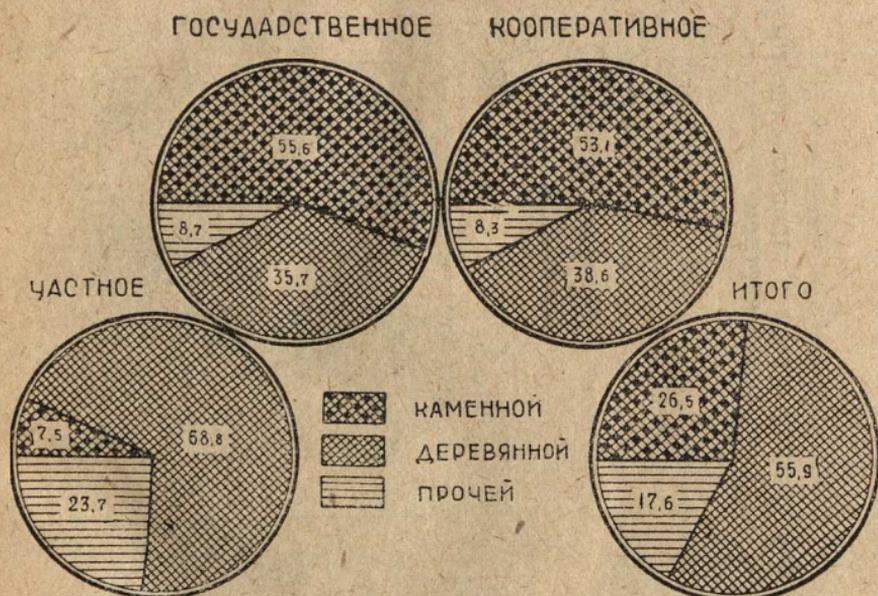
В отношении материала стен возведенная за шесть лет жилая площадь распределяется почти одинаково как в государственном строительстве, так и в кооперативном (см. диаграмму 8).

Более половины строительства в каждом из этих двух секторов падает на каменные дома (55,6% в государственном строительстве и 53,1% — в кооперативном), более одной трети на деревянные (35,7 и 38,6%). Остальную часть, менее одной десятой, составляет строительство из прочего

материала, главным образом глины. Процент строений, покрытых железом, у государственных домов составляет 52%, у кооперативных — 80%.

Таким образом в обобществленном секторе (строительство государственное и кооперативное) мы имеем дело с более солидным строительством.

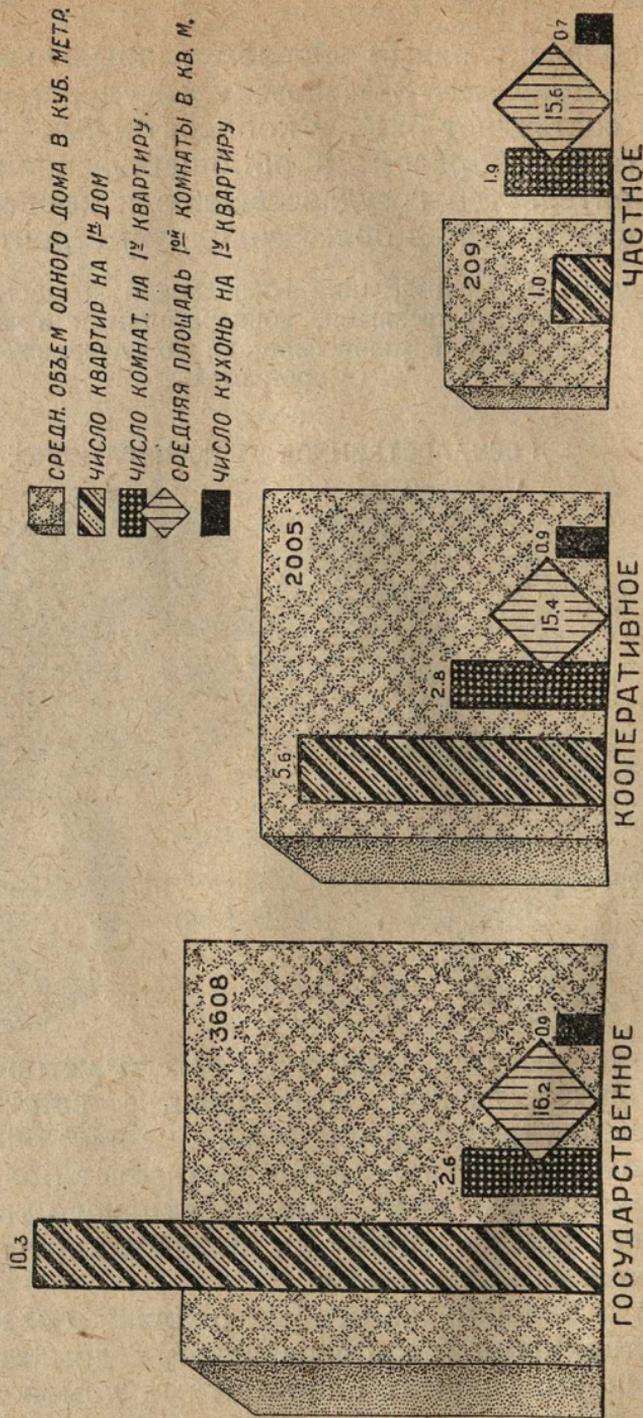
Диаграмма 8. Распределение возведенной за шесть лет жилой площади государственными, кооперативными и частными застройщиками жилой площади по материалу стен (в процентах).



Что касается типа дома и его устройства, то в государственном строительстве встречаемся с более крупными строениями. Средний объем одного государственного дома составляет более трех с половиной тысяч м<sup>3</sup>, а кооперативного только две тысячи (см. диаграмму 9). Особенно крупные дома возведены исполкомами.

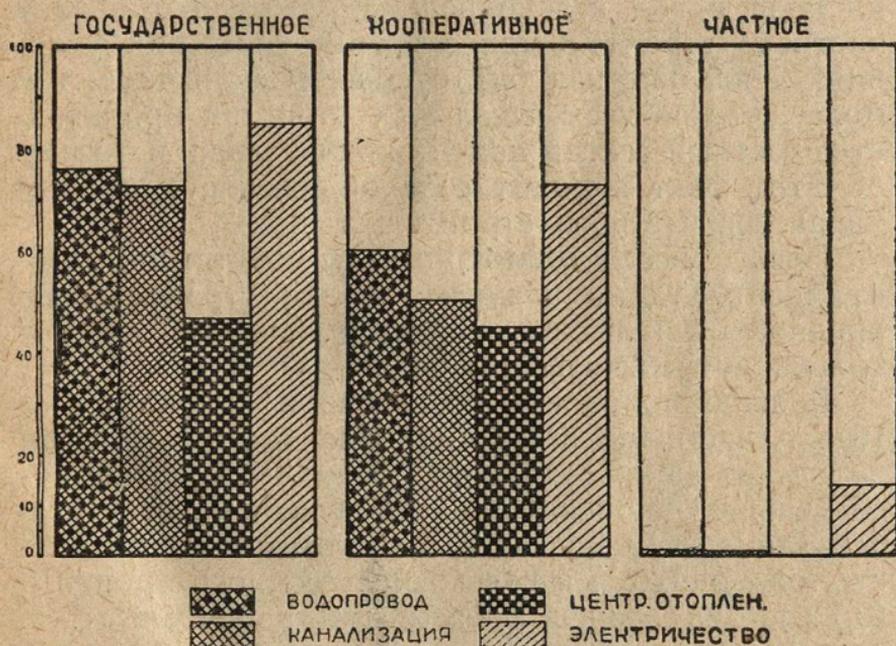
В остальном же особых различий между государственными и кооперативными домами мы не встречаем. Процент одноэтажных домов довольно значителен в том и другом, составляя 74% всех

Диаграмма 9. Средние размеры жилого дома в строительстве государственном, кооперативном и частном



строений. Количество комнат в среднем на квартиру почти совпадающее — в государственном и кооперативном (2,6—2,8), средний размер одной комнаты в первом несколько больше, чем во втором (16,2 м<sup>2</sup>, 15,4<sup>2</sup>) процент квартир без кухонь одинаковый (10%).

Диаграмма 10. Благоустройство в государственном, кооперативном и частном жилищном строительстве (по кубатуре строений в процентах к итогу).



В смысле благоустройства государственные дома стоят на несколько более высокой ступени, чем кооперативные. С водопроводом у них — 76,0%, в то время как у кооперативных — 60,0%, с канализацией — 73,0 и 50%. Центральное отопление имеют немного менее половины домов тех и других. В отношении наличия электричества положение также почти одинаково — более  $\frac{3}{4}$  домов обобщественного сектора снабжены электричеством (см. диаграмму 10).

Таким образом дома обобщественного сектора представляют собой довольно солидные и благоустроенные строения с небольшими индивидуальными квартирами в две-три комнаты.

## VI. Характеристика частного строительства

Частное строительство занимает у нас, как мы видим, довольно значительное место, хотя его роль из года в год все сокращается. Существование частного строительства в наших советских условиях — явление как будто совсем необычное, тем более, что во всех остальных отраслях производства частный сектор почти окончательно вытеснен.

Этот факт находит себе объяснение в особом характере частного строительства.

Прежде всего посмотрим, кто собственно строит частные дома и носит ли это строительство предпринимательский характер или же служит только потребительским целям.

Больше половины возведенной например в 1928 г. частными застройщиками жилой площади падает на застройщиков-рабочих — 52,2%, немного меньше одной пятой — на служащих, на кустарей-одиночек и хозяев в сельском хозяйстве вместе тоже около  $\frac{1}{5}$  и только менее одного процента (0,7%) — на хозяев с наемными рабочими, т. е. группу, которую собственно и можно считать нэпманской (см. диаграмму 11).

Таким образом самый социальный состав частных застройщиков указывает на чисто мелко-потребительский тип домов, возводимых в частном секторе.

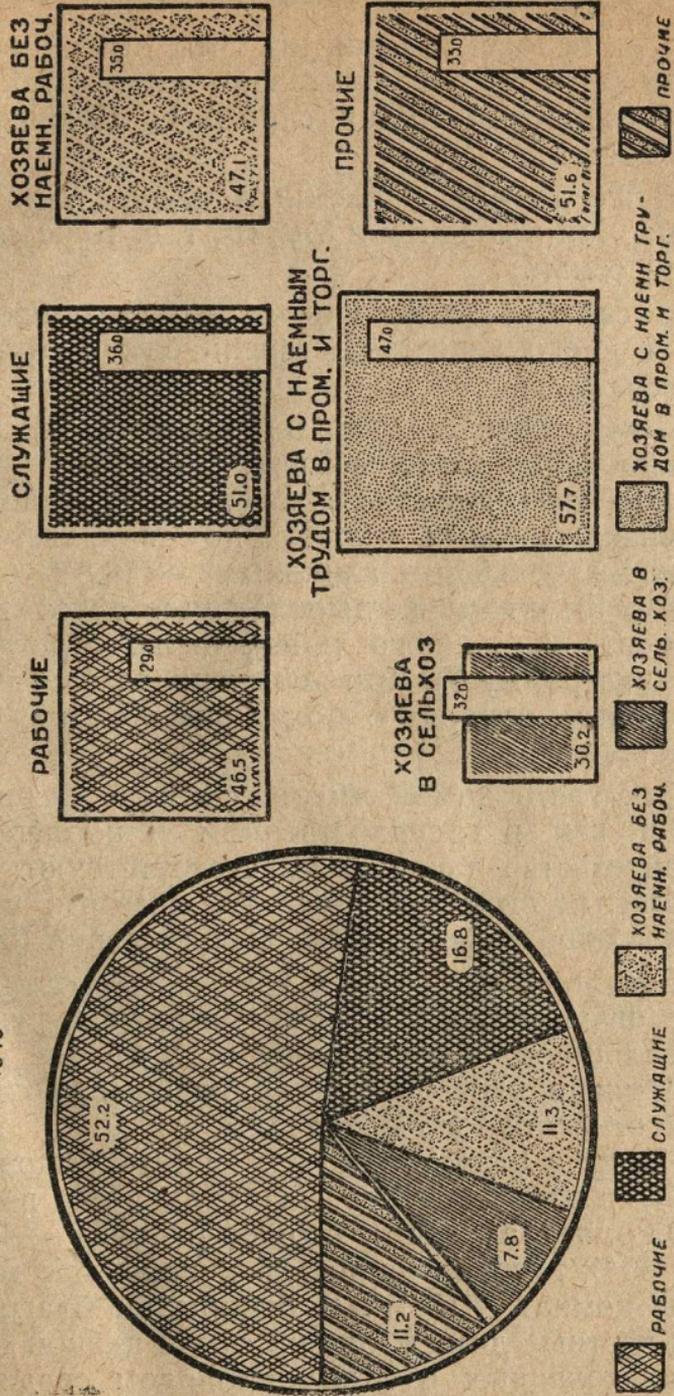
Кроме того подобный вывод подтверждается и размерами частных домов. Средняя площадь одного строения равна лишь 33 м<sup>2</sup>. Такой дом может быть использован лишь одной небольшой семьей — человек в пять и то из расчета только

Диаграмма 11. Частное строительство

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ В % К ИТОГУ

СРЕДНЯЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

1<sup>го</sup> СТРОЕНИЯ



6 м<sup>2</sup> на человека. Понятно, что подобные дома можно строить исключительно для личных нужд и удовлетворения самых скромных жилищных потребностей.

Даже хозяева с наемным трудом строят дома размерами в среднем в 57,7 м<sup>2</sup>, т. е. тоже лишь для своей семьи.

В связи с таким карликовым строительством стоит и его качество, степень благоустройства и стоимость.

Дома, возведенные из кирпича, составляют только 2,5%, камня — 5,0%, значит на более солидное строительство падает всего лишь 7,5%. Главная же масса частных домов является деревянными — 68,8% и глиняными — 18,8% (см. диаграмму 8); к тому же выявляется процесс снижения процента кирпичного и каменного строительства (см. диаграмму 7). Кроме материала стен и другие показатели говорят о более низком типе частных домов.

Так треть домов имеет горимую крышу, в то время как в государственном и кооперативном строительстве такие кровли отсутствуют. Только две пятых строений покрыты железом; черепица имеет лишь незначительное применение (5%).

Больше 10% частных домов строится без всякого фундамента, в половине строений фундамент не сплошной, а состоит из столбов или ступьев. Внутренние перегородки ординарные, возводятся из неогнеупорного материала.

Частные строения почти сплошь одноэтажные (93%), в одну квартиру, квартиры в них в среднем в 1,9 комнат, а у застройщиков-рабочих — 1,7; причем 30% квартир не имеет кухонь; средние размеры комнат — 15 м<sup>2</sup>. В отношении благоустройства частные дома стоят на самой низкой ступени. Канализованных и с водопроводом среди них в 1926 г. было 2,3%, а в 1928 г. процент еще снизил-

ся до 1,8, с электричеством в 1926 г. — 18, в 1928 г. — 14 (см. диаграммы 9 и 10).

В виду небольшой нагрузки вспомогательными помещениями объемный коэффициент — отношение кубатуры строения по наружному обмеру к жилой площади — невелик. В 1926 г. равен 6,4, в 1928 г. — 6,2. Внутренняя высота комнат в 48% от 2,2 до 2,8 м; в 33% — от 2,8—3,2 м. Выше 3,2 м лишь в 9%.

Итак мы видим, что частное строительство является крайне мелким и самого невысокого качества как в техническом отношении, так и в смысле его благоустройства. Отсюда вытекает и его небольшая стоимость, особенно имея в виду, что в частном строительстве широко применяется личный труд застройщика, и всякие накладные расходы играют ничтожную роль.

Так куб. метр кирпичного дома стоит в среднем в 1928 г. 11,3 руб., каменного — 7,9 руб., деревянного — 8,8 руб., глиняного — 6,9 руб.; по всем материалам — 8,2. Стоимость одного кв. метра по тем же материалам стен составляет 72,8, 51,1, 48,0, 36,7 рублей.

Любопытен еще один факт, также подтверждающий исключительно потребительский характер частного строительства.

Несмотря на то, что частные дома представляют собой весьма убогие и примитивные строения, довольно значительный процент из них — больше половины домов — возводится не в один год, а в два и три. На что это указывает? Ведь подобная многосезонность возведения домов не может быть объяснена сложностью, фундаментальностью постройки. Здесь причина коренится совершенно в ином явлении. Частным застройщикам не хватает средств, им не под силу сразу затратить деньги даже и на такое скромное жилище. Лишь исподволь, построив в один сезон фундамент, возведя стены в другой, они заканчивают постройку, посте-

ленно добывая и материалы, нередко путем личного труда.

В связи с ростом строительства обобщественного сектора частный конечно будет падать. Но все же в ближайшие годы он еще будет представлять известный дополнительный источник запаса жилой площади. Главное зло частного строительства заключается в низком качестве жилья и его неблагоустроенности, но в виду невозможности полного удовлетворения жилищной потребности путем государственного и кооперативного строительства с этим фактом приходится пока мириться.

### VII. Пятилетка жилищного строительства<sup>1</sup>

Развитие жилищного строительства с 1923 по 1928 г. хотя и шло, как мы видим, довольно быстрыми шагами вперед, но все же эти темпы нельзя было признать удовлетворительными. Жилищная нужда не изживалась. Наши партийные органы уделяют все время этому вопросу весьма много внимания. Еще в июле 1926 г. объединенный пленум ЦК и ЦКК ВКП(б) указал: «Жилищный вопрос в быту рабочих становится одним из наиболее острых вопросов, без политического решения которого невозможно сколько-нибудь значительное улучшение положения рабочих. Кроме того усиливающийся жилищный вопрос задерживает дальнейшее развертывание промышленности, являясь значительным препятствием в деле вовле-

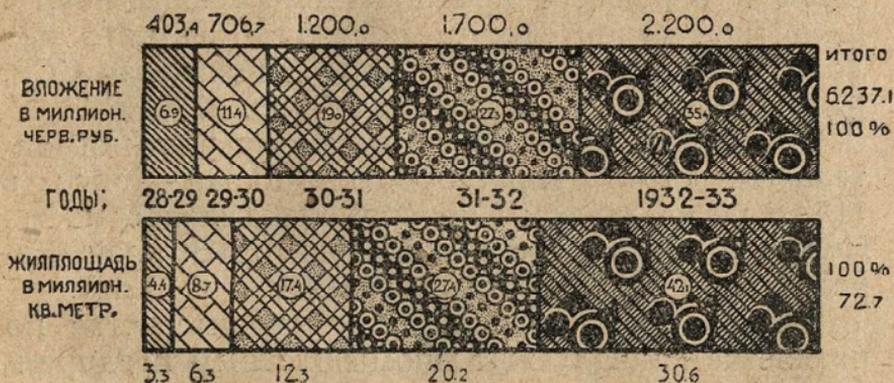
<sup>1</sup> В связи с упразднением хозяйственного года и введением единого календарного года пятилетка должна подвергнуться изменениям. Кроме того в виду превышения фактического строительства первых двух лет пятилетки по сравнению с намеченным по плану возможно при уточнении пятилетки еще дальнейшее увеличение строительной программы. Однако эти изменения и уточнения не затронут основного характера и установок жилищно-строительной пятилетки.

чения рабочей силы в производство, отрицательным влияющим на рост производительности труда».

В директиве по составлению пятилетнего плана, принятой XV съездом ВКП(б), отмечена необходимость «чрезвычайного внимания при построении плана по жилищному рабочему строительству».

Разработанный пятилетний перспективный план жилищного строительства, который еще потерпит изменения, развертывает весьма широкую строительную программу. Обобществленный сектор

Диаграмма 12. Пятилетка жилищного строительства обобщественного сектора



(строительство государственное и кооперативное) за этот период времени — с 1928/29 по 1932/33 г. — должен возвести 72,7 млн. м<sup>3</sup> жилой площади. Причем в первый год пятилетки (1928/29 г.) должно быть возведено 4,4%, в следующие — 8,7, 17,4, 27,4 и в последний год — 42,1% всего намеченного плана.

Вложения в это строительство выразятся в сумме 6,2 млрд. руб. в ценах соответствующих лет, т. е. с учетом понижения стоимости строительства (см. диаграмму 12).

В ценах же 1926/27 г. сумма вложений должна составлять 10,9 млрд. руб.

Задание прямо грандиозное, и не говоря уже о требуемых громадных денежных затратах, но и в производственном отношении предстоят большие трудности с заготовкой строительных материалов, рабочей силой и т. п.

Однако при молниеносном возникновении у нас гигантов заводов и фабрик нельзя сомневаться в том, что и в деле жилищного строительства мы справимся с поставленными необычайными задачами.

Намечаемый пятилеткой бурный рост жилищного строительства особенно в последние два года охватывает все районы СССР (см. диаграмму 13). Даже в районах с предполагаемым наименьшим развитием строительства последнее за пять лет должно увеличиться в пять раз (Таджикская ССР, Киргизская АССР, Татарская АССР).

На первом месте по намечаемому росту строительства стоит Нижегородский край — рост в  $11\frac{1}{2}$  раз, на втором Украина, Уральская область, Нижне-волжская, Сибирский край, Д.-В. край, Карельская АССР, Дагестанская АССР — в 10 раз.

Главная роль в жилищном строительстве по пятилетке принадлежит промышленным предприятиям. Вложения в строительство по линии промышленности увеличатся больше, чем в семь раз, кооперации — в четыре с половиной, транспорта и исполкома — немного более трех раз (см. диаграмму 14).

За все пять лет на долю промышленности падает больше половины всех вложений в строительство средств (52,8%), кооперации — немного меньше четверти (23,5%), далее следуют исполкомы — 15,8%, на транспорт приходится 15,8% (см. диаграмму 15).

Основными источниками финансирования жилищного строительства обобщественного сектора являются Центральный коммунальный банк, который получает средства, главным образом, из го-

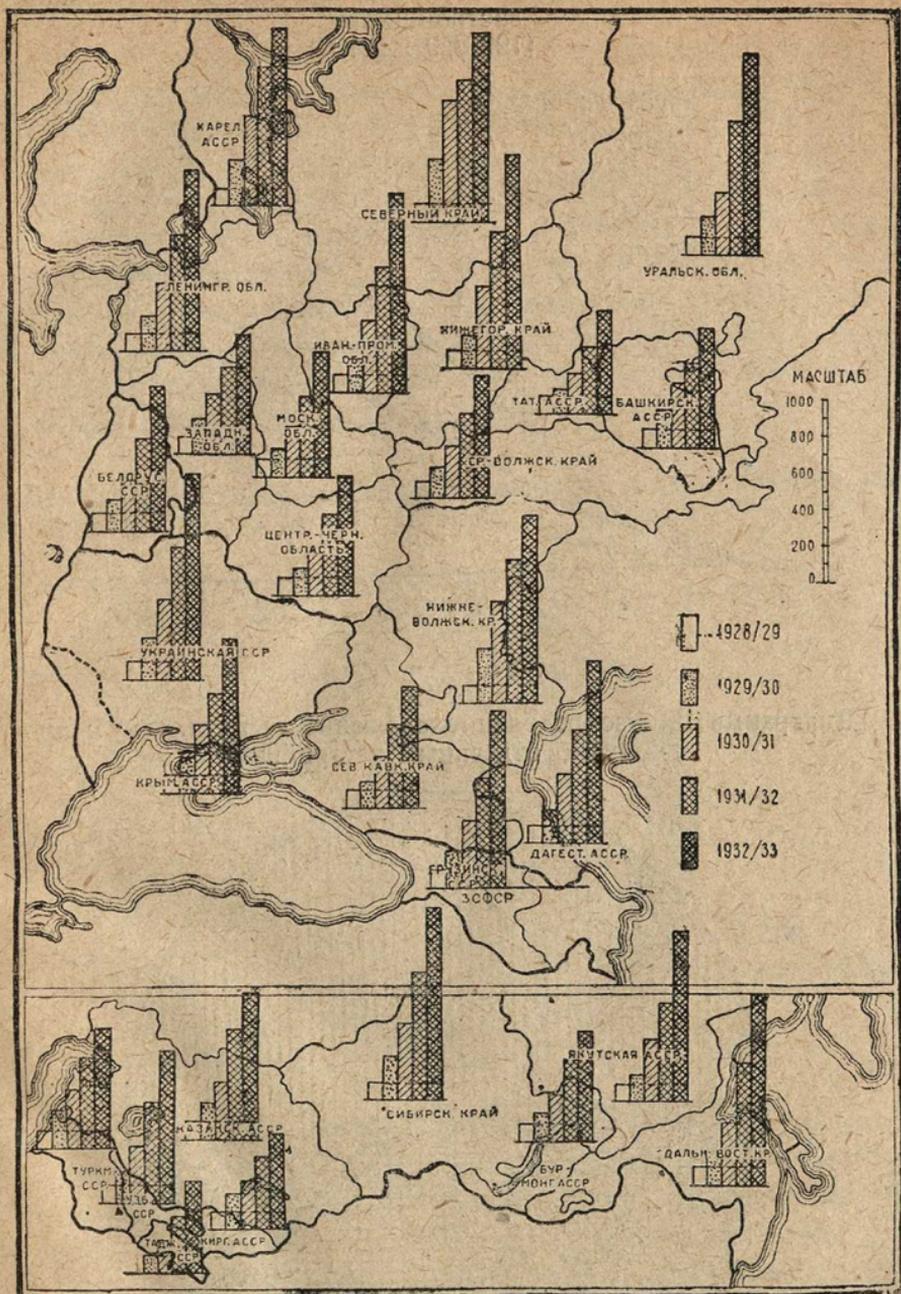


Диаграмма 13. Рост жилой площади общественного сектора по годам пятилетки по районам (1928/29 г. = 100)

Диаграмма 14. Рост вложений за пятилетку по отдельным застройщикам (1928/29 г.—100)

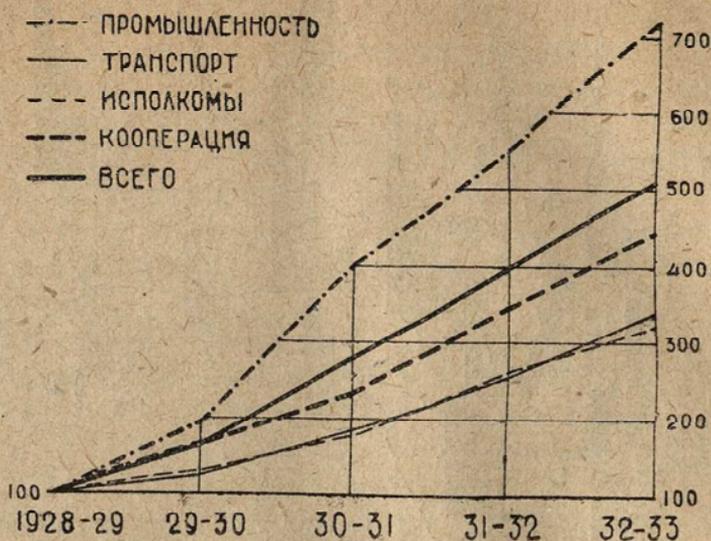
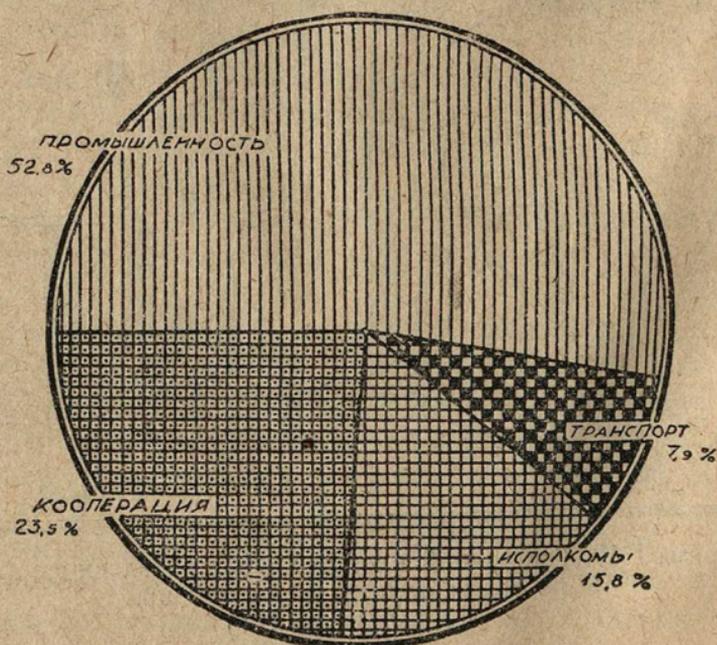
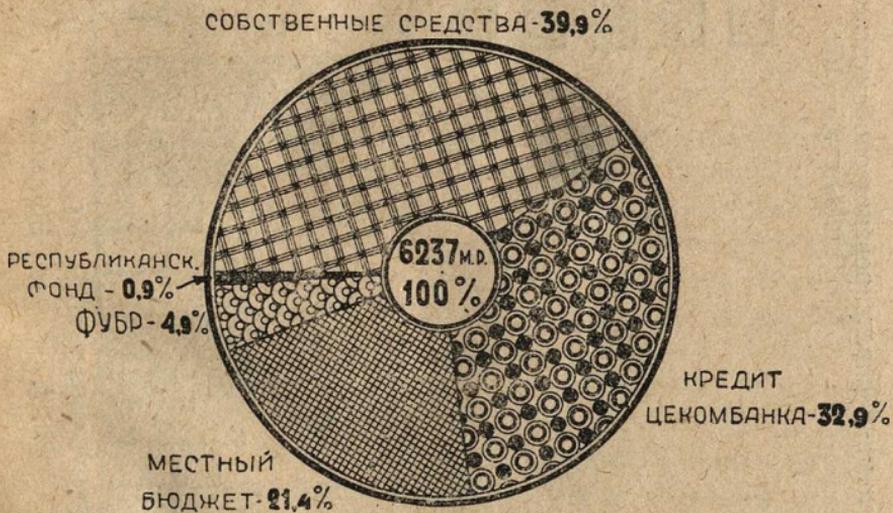


Диаграмма 15. Распределение вложений за пятилетку в процентах по отдельным застройщикам



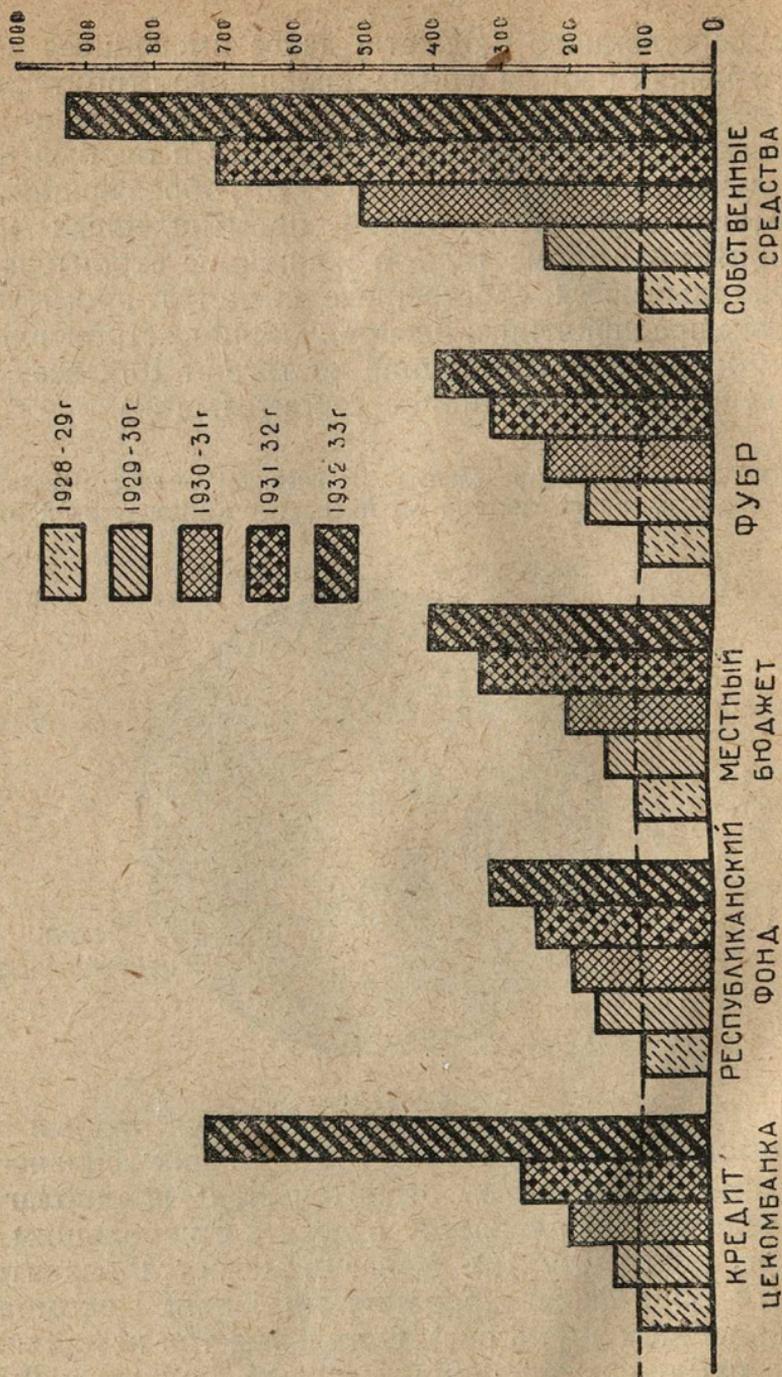
сударственного бюджета, далее имеющиеся в республиках особые фонды жилищного строительства (образующиеся путем различных отчислений), ассигнования по местному бюджету и особый фонд улучшения быта рабочих (ФУБР, образующийся из отчислений от прибылей промышленных предприятий). Кроме того в жилищное строительство вкладываются собственные средства промышленных предприятий и членов жилищно-строительных кооперативов (последние достигают 10% всех вложений в кооперативное строительство).

Диаграмма 17. Распределение источников финансирования общественного сектора за пятилетку в процентах к итогу



По пятилетнему плану намечается особый рост собственных средств — этот источник финансирования жилищного строительства предполагают увеличить за пятилетку в девять с небольшим раз (см. диаграмму 16). Далее намечается значительный рост финансирования по линии Цеккомбанка (более чем в семь раз). Остальные три источника — республиканский фонд, местный бюджет и ФУБР будут увеличены в 3-4 раза.

Диаграмма 16. Динамика финансирования общественного сектора по годам пятилетки (1928/29 г. = 100)



Всего же за пятилетку 39,9% всех вложений предполагается получить путем привлечения собственных средств (промышленности и кооперации), 32,9% — по линии кредита Цескомбанка, 21,4% — ассигнования по местному бюджету, 4,9% должен дать ФУБР и 0,9% падает на республиканский фонд (см. диаграмму 17).

В виду значительного прироста к концу пятилетки как рабочих (в главнейших отраслях промышленности более чем на один миллион), так и прочего населения (около 1.750 тыс.) намеченной пятилеткой хотя и грандиозной строительной программой удастся повысить жилую норму до 8 м<sup>2</sup> на человека лишь для части населения СССР.

## VIII. Жилищное строительство

### и быт

Быт тесно связан с характером и устройством жилых домов. Можно сказать даже больше. Жилище в значительной мере обуславливает быт того населения, которое в нем живет. Оно является формой, которая соответствует всегда лишь определенному быту, определенному укладу домашней семейной жизни.

Устройство и вид жилища зависят от тех экономических и классовых условий, которые господствуют в то время, когда эти жилища возводятся. Эти же экономические и классовые условия образуют и быт. Но в виду того, что жилища отличаются долговечностью, о чем мы уже говорили, и оказываются долговечнее, чем смена экономических и классовых взаимоотношений, то они в свою очередь неизбежно влияют на быт, задерживают его развитие и тормозят его реформирование соответственно новым требованиям.

Быт вообще крайне консервативен, устойчив и туго поддается изменениям и преобразованиям. Одной из причин этой устойчивости и является

необходимость пользоваться жилищами, оставшимися от прошлого времени, хотя они по своему устройству и совсем не отвечают новым установкам и запросам.

В самом деле, возьмем для примера какую-нибудь так называемую барскую квартиру в старом доме и посмотрим, что она дает пролетарскому населению и какой быт может в ней установиться.

Обычно такая квартира состоит из 5—7 больших комнат. Величина каждой комнаты 20—30 м<sup>2</sup>. Кухня же и все другие вспомогательные помещения сравнительно малы, так как рассчитаны на нужды лишь одной семьи. В лучшем случае каждая пролетарская семья получает в такой квартире отдельную комнату, но часто в виду больших размеров комнат приходится двум, а то и нескольким семьям селиться в одном помещении, в особенности если состав их членов невелик. Всем семьям, а их в квартире может быть до 6-7 и более, приходится готовить в одной небольшой кухне. Здесь же производятся и стирка белья, и сушка, и другие домашние работы. К тому же и дети толкуются обычно в кухне около матерей.

Картина быта такой квартиры совершенно очевидна. Постоянная склока, неопрятное содержание помещений, детские заболевания, быстрое распространение заразных болезней. Спрашивается, не будет ли такая квартира напоминать отчасти прежний, хорошо нам знакомый коечно-каморочный тип помещений? Разница и конечно существенная заключается в том, что дома, в которых теперь живет трудовое население, сами по себе не худшие, как было раньше, а лучшие по своему устройству. Комнаты высокие, сухие, теплые, снабженные всеми удобствами. Но от неизбежно устанавливаемого в них быта веет все же старым, печальной памяти временем.

Дома, которые строятся теперь в советских условиях, конечно другого типа. Мы видим, что

квартиры в них уже небольшие, в 2-3 комнаты, рассчитанные на пролетарские семьи. Правда из-за дороговизны этих квартир нередко все же приходится селиться и двум семьям в одной квартире или же впускать в качестве жильцов одиночек, но все же, как правило, семья имеет свою отдельную обособленную квартирку.

Невольно встает вопрос, почему наше новое жилищное строительство пошло как будто по прежнему пути устройства отдельных квартир с отдельными принадлежностями — отдельными кухнями, кладовыми и т. п. Различие по сравнению со старыми буржуазными квартирами заключается лишь в том, что квартиры теперь небольшие и рассчитаны не на прежнюю буржуазную семью, а на новую пролетарскую.

В сущности же эти квартиры с отдельными кухнями, заселенные отдельными семьями, конечно культивируют старый быт с индивидуальным питанием, готовкой, воспитанием детей и создают благоприятную почву для его сохранения и развития, одним словом, они являются такой формой, которая для новых установок быта мало пригодна.

Основные причины подобного, на первый взгляд странного явления возведения у нас домов с индивидуальными квартирами двойного рода.

Во-первых, для строительства зданий нового типа у нас нет никаких образцов. Буржуазные страны пока более передовые в технике строительного дела конечно ничему в этом направлении научить нас не могут. Здания коллективного характера у них встречаются лишь в виде гостиниц, ночлежных домов, общежитий для одиночек и т. п.

Идея же создания вообще нового коллективного типа жилья без отдельных квартир для семейных им совершенно чужда.

Таким образом разрешить эту задачу нам приходится совершенно самостоятельно, на свой страх

и риск, но для этого конечно нужно время, необходимость же в новых жилищах настолько остра, что приходилось идти на первых порах по уже проторенной дорожке.

Во-вторых, что еще важнее, у самих рабочих было определенное желание иметь отдельные квартиры. Подобное настроение вполне понятно, и причина его коренится в нашем недавнем прошлом. Как жили в дореволюционное время рабочие? Или в казармах, возведенных фабрикантами, с их вечным шумом, грязью, общими спальнями, семейными каморками, темными коридорами, в которых постоянно сновала под ногами детвора. Или частные квартиры, коечно-каморочные, где господствовала такая же тяжелая, если еще и не худшая жилищная обстановка.

Разве не естественно после такой жизни стремление пользоваться своей обособленной квартирой, где не было бы этих дрязг, шума и вечной необходимости быть на людях и не иметь возможности ни минуты побыть с самим собою?

Недаром тов. Калинин не раз в своих речах указывал на то, как важно для человека иметь свою отдельную комнату. Н. К. Крупская так говорит о том же: «Надо же считаться с тем, что у человека имеется потребность остаться одному, подумать, позаниматься или поговорить с другим человеком не непременно за большим столом или где-нибудь на общем собрании. Ведь такая потребность останется и при социализме. И хотя все общественные учреждения разовьются в гораздо большей степени, но все же для развития человека и одиночество необходимо». В представлении же рабочих всякое понятие общежития, или вообще коллективного типа жилья, тесно переплетается с воспоминаниями о хозяйской казарме или частной коечно-каморочной квартире. И опять-таки необходимо время и самая широкая пропаганда, чтобы

внедрить в трудовые массы иное отношение к этому вопросу.

Необходимо постепенно, на примерах образцовых домов нового типа показать, что коллективное жилище может ничего общего ни с казармой, ни с коечно-каморочной квартирой не иметь; оно дает полную возможность каждому живущему в нем иметь свою отдельную комнату, а на ряду с этим пользоваться общими, удобными помещениями.

## IX. Новое направление в нашем жилищном строительстве

В самое последнее время в жилищном строительстве наблюдается определенный поворот. Ставятся новые цели, новые задачи. Основное в этих стремлениях заключается в создании такого типа жилища, который бы явился подходящей формой для развития нового быта. Стало очевидным, что, идя по прежней дороге возведения домов обычного вида с отдельными без всяких устройств коллективного пользования, квартирами, вопрос об изменении быта и его обобществления и с места не сдвинется. Что же самое главное в этой новой установке быта, в так называемой «реконструкции», преобразовании быта?

Ядро всего вопроса заключается в двух положениях — в упразднении домашней кухни и развитии общественного воспитания детей.

Наше домашнее хозяйство является пережитком того давнего времени, когда семья была производственно-потребительской ячейкой. Все, что требовалось для содержания семьи, производилось дома, непосредственно семьей же. В ней пряли, ткали, шили, пекли и т. д. Мало-по-малу, с развитием промышленности, с установлением иных экономических отношений, круг производственных работ семьи все сокращался.

Но известная часть работ — приготовление пищи, стирка белья, мелкая починка, уборка — хотя и эти работы с успехом могут быть изъятые также из ведения семьи, до сих пор загружают женщину, как домашнюю хозяйку. Благодаря необходимости несения этих обязанностей женщина закреплена семьей и лишена возможности более продуктивно и целесообразно работать в народном хозяйстве.

Если же она и работает профессионально, то несение домашних работ является весьма ощутительным дополнительным трудом, который идет за счет сна и отдыха фабричной работницы.

На домашний труд по данным т. Струмилина (обследование бюджета времени рабочего в 1922 г.) работницы тратят ежедневно в среднем более 5 часов. Мужчине-рабочему, если женщина работает в производстве, приходится домашнему труду уделять также не мало времени — часа 2 в день.

У домашних хозяек их работа по дому отнимает  $11\frac{1}{2}$  часов. Все эти цифры ярко обрисовывают, какое значение имеют домашние работы в домашнем быту.

Кроме того любопытен еще один факт. Наименее культурными в семьях рабочих являются домашние хозяйки, несмотря на то, что они располагают сравнительно большим досугом, чем работницы, которые, кроме профессионального труда, должны нести еще и домашние работы. Самовоспитанию (чтению газет, книг, посещению кружков, школ, курсов) они уделяют весьма мало внимания и времени. Благодаря такому положению вещей, домашние хозяйки являются в семье, в семейном быту наиболее косным и отсталым элементом.

Среди домашних работ приготовление пищи отнимает больше всего времени. Так на него падает 42,4% времени, затрачиваемого на все домашнее хозяйство; уход за детьми играет относитель-

но меньшую роль, составляя только  $\frac{1}{5}$  часть этого времени.

Между тем некоторые предметы питания уже давно получают в готовом виде — хлеб, печенье, конфеты, консервы и т. п. Вполне возможно пойти в этом направлении дальше и все нужное для питания человека готовить не кустарно, по отдельным семьям, а получать их в готовом виде, путем устройства сети фабрик-кухонь, общественных столовых, закусовых, буфетов и т. п.

Буржуазные страны знают примеры таких весьма крупных организаций. Так в Лондоне существует фабрика-кухня, которая снабжает готовыми завтраками, обедами чуть ли не половину населения всего города. Она занимает площадь в 20 га, на ней работают свыше 5 тысяч человек; 2 тысячи автомобилей ежедневно развозят пищу по всем частям города. При этом необходимо иметь в виду, что фабрика эта является совершенно частным предприятием и таким образом должна давать еще и не малую прибыль.

Устройство же общественных прачечных, починочных и других учреждений освободит женщину и от остальных домашних работ.

Если же принять установку на упразднение домашнего хозяйства, домашних работ, то тем самым устройство и тип жилья должны резко измениться. Необходимость в наличии отдельных кухонь, кладовых отпадает. Тогда вместо отдельных квартир мы будем иметь лишь отдельные жилые комнаты, которые надо располагать уже совсем иначе, не создавая изолированных, с отдельными выходами на лестницу ячеек. Общественные же столовые, прачечные, души, ванны и т. д. должны найти себе место непосредственно в жилом же доме, чтобы быть ближе к населению, которое ими должно обслуживаться. При наличии в семье маленьких детей и если они живут постоянно при родителях — совсем упразднить домашнее хозяй-

ство уже гораздо труднее. Дети нуждаются в особом и частом питании и вообще специальном уходе что опять-таки ложится всей своей тяжестью на женские плечи. При подобных условиях женщина окажется все же привязанной к дому и попрежнему не будет иметь времени принимать активное участие как в производственной, так и общественной жизни страны.

Здесь мы подходим вплотную к вопросу общественного воспитания детей.

И в этой области, как и в деле разгрузки семьи от целого ряда присущих ей раньше производственных работ, мы собственно говоря уже сделали первые шаги по пути новых установок в деле воспитания детей. Ведь уже сейчас дети разных возрастов значительную часть времени проводят вне дома — в школе, детских садах, яслях. Другими словами, общественно воспитываются. Это положение настолько внедрилось, что родители весьма охотно отдают детей в эти учреждения, так как, с одной стороны, детям в этих учреждениях гораздо лучше, чем болтаться дома, а с другой — необходимость профессиональной или даже домашней работы лишает женщину возможности постоянного наблюдения и ухода за детьми. Да и не всякая мать по своим природным данным, подготовке и характеру способна быть хорошей воспитательницей. Воспитание детей — область весьма серьезная и трудная, и здесь необходимы специалисты, люди с определенными способностями, навыками и знаниями и главное известная социальная среда, а не узкая, замкнутая семейная обстановка.

Таким образом в деле общественного воспитания детей нам в сущности придется сделать лишь последний шаг — оставлять детей в детских учреждениях не на определенное время, как сейчас, а на круглые сутки.

Само по себе такое постоянное пребывание детей в детских учреждениях еще вовсе не предполагает полного отрыва детей от семьи и вообще изолирование их от всего течения жизни. Все зависит от организационных форм, которые будут созданы для новой постановки общественного воспитания. Конечно нельзя создавать для детей какие-то совершенно изолированные закрытые дома вроде тех институтов для девиц и кадетских корпусов для мальчиков, которые строились при Екатерине II для воспитания дворянских детей.

Нечто подобное предлагается некоторыми и сейчас, но встречает решительные протесты.

Во всяком случае процесс развития общественного воспитания детей должен протекать постепенно, и здесь способы насилия и принуждения меньше всего пригодны. Лишь путем широкой пропаганды, устройства образцовых детских учреждений нового типа можно будет воспитать в трудовых массах сознание желательности и целесообразности известной ломки и этой стороны быта.

## Х. Переходные типы жилищ.

### Дома-коммуны

Те искания в области создания жилищ, которые предопределили бы организацию нового быта, о чем сейчас говорилось, нашли себе уже практическое воплощение в устройстве так называемых домов-коммун. Первое подобное здание возведено жилищно-строительной кооперацией в Москве. Оно представляет собой большой дом в виде буквы П в 47.680 м<sup>3</sup>, средняя часть которого пятиэтажная, а крылья в 6 этажей. То, что этот дом является первой ласточкой в новом достижении, видно уже из того, что в нем особенно ярко сказались еще переходная форма от старого типа к новому. Так на ряду с новыми устройствами коллективного характера и жилыми ячейками без отдель-

ных принадлежностей (250 в одну-две комнаты) в нем имеется 40 индивидуальных квартир с отдельными кухнями.

Здание оборудовано по последнему слову техники и с большими удобствами. Центральное отопление, газ, электричество, лифт, механические мусоросжигалки, мраморные лестницы, паркетные полы, балконы, интересная окраска стен и потолков и т. д. Из коллективных учреждений в нем имеется столовая на 150 человек одновременно обедающих, ясли на 35, детский сад на 60 детей, аудитория, клубные комнаты, физкультурный зал, солярий на крыше с отдельными кабинками для раздевания и душами; зимою на крыше устраивается каток.

Все здание обошлось около  $1\frac{1}{2}$  млн. рублей и довольно экономично. Так на  $1\text{ м}^2$  жилплощади приходится  $8,6\text{ м}^3$  постройки, включая все коллективные устройства. Дом уже заселен (в нем проживает свыше 1.500 человек), и любопытно, что предварительно среди будущих жильцов, на 90% рабочих с производства, был проведен целый ряд организационных собраний с целью выяснения тех требований, которые должно удовлетворять население дома-коммуны. Была выработана особая инструкция, и каждый вселившийся обязывался ее строго соблюдать.

В основном эти требования сводятся к следующему. Обязательство стремиться к полному проведению нового быта (отказ от индивидуального питания, отдача детей в соответствующие детские учреждения), ликвидация неграмотности в 1930 г., борьба с алкоголизмом, грубостью, подчинение товарищескому суду по бытовым вопросам, обязательство не привозить мебели и вообще всякой утвари, не соответствующей будущей новой установке быта, и т. д.

Такой подход совершенно правилен.

Только при соблюдении известной самодисциплины, воспитании общественных навыков и поднятии культурного уровня возможно совместное проживание столь огромного населения в доме с общими коллективными устройствами.

В настоящее время жилищно-строительная кооперация, учитывая все недостатки первого дома-коммуны — наличие индивидуальных квартир, незначительные размеры детских учреждений, столовой и т. д., — проектирует устройство нового здания подобного типа в Москве.

Дом будет в 10 этажей, причем в особом двухэтажном корпусе, соединенном внутренним теплым коридором с основным жильем, будут размещены детские учреждения и столовая.

Индивидуальных квартир с отдельными кухнями в нем уже не запроектировано. Но, считаясь с новизной дела, в каждом этаже будет отдельное помещение с кубом для кипячения воды и вообще буфетом. Жилые ячейки запроектированы на одного (10%), двух (20%), 3—5 (70%) человек из расчета 7 м<sup>2</sup> на человека и с готовой меблировкой.

Но что является уже решительным поворотом в сторону нового быта, это намечаемое в данном доме постоянное пребывание детей в детских учреждениях. Родители могут брать детей к себе в комнаты только днем; посещение же детских учреждений родителями доступно во всякое время. Жилые же ячейки взрослых на детей не рассчитаны.

Обслуживать детские учреждения родители будут частью сами в порядке общественной нагрузки. По подсчетам Наркомпроса при полном обслуживании детских учреждений наемным персоналом содержание одного ребенка обошлось бы в 63 руб., что конечно семьям рабочих не под силу.

Вообще в деле перехода на обобществленный быт серьезным вопросом является стоимость содержания коллективных учреждений.

Оплата как питания, так и вообще всего содержания в доме-коммуне предполагается по принципу дифференциальных взносов, исходя из общего заработка семьи рабочего.

В целом ряде других городов — Ленинграде, Иваново-Вознесенске, Орехово-Зуеве, Егорьевске, Курске и т. д. жилищно-строительная кооперация предполагает развить подобное же строительство домов-коммун.

Инициативу устройства домов нового типа проявляют и отдельные группы трудящихся. Так в Ленинграде кооператив инженерно-технических служащих строит дом-коммуна «Здоровое жилище». Хотя в нем и запроектированы отдельные жилые ячейки в две-три комнаты, но без индивидуальных кухонь. Отсутствие отдельных кухонь по подсчетам дало такую экономию, которая почти покрывает всю площадь общих помещений. Кроме того экономия получилась и на сокращении числа лестничных клеток. В общем дом весьма экономичен: на 1 м<sup>2</sup> жилой площади приходится 5,77 м<sup>3</sup> объема дома, отношение жилой площади и полезной равно 0,74, стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой площади — 124,7 руб. Между тем здание весьма благоустроенное. В жилых ячейках имеются отдельные уборные и умывальные раковины; в вестибюле-раздевальне оставляют верхнее платье, и, не поднимаясь наверх к себе в комнату, можно умыться, принять душ и пройти прямо в столовую. Между прочим вопрос об оставлении в доме-коммуне верхней одежды в общей раздевальне, а не у себя в комнате обсуждался на рабочих собраниях в Москве, посвященных организации домов-коммун, и вызвал весьма горячие споры, не приведшие пока к окончательному решению. Между тем в санитарно-гигиеническом отношении конечно целесообразнее оставлять верхнюю одежду внизу в особой раздевальне.

По предварительным подсчетам оплата помещения, освещения, питания, одним словом полного пансиона в этом доме-коммуне «Здоровое жилище» обойдется в 50 руб. на человека. Но здесь надо иметь в виду, что дом небольшой, рассчитан на 150 человек, и потому все содержание его обойдется сравнительно дороже. При квалифицированном и хорошо оплачиваемом составе служащих, на которых этот дом рассчитан, подобную стоимость нельзя признать слишком высокой и недоступной для бюджета будущих его обитателей.

Несколько общежитий типа домов-коммун строятся в Москве для учащихся. На них ассигнованы особые весьма крупные средства. В виду того, что эти общежития рассчитаны и на семейных и, главным образом, рабочих, новый быт, который в них устанавливается, послужит серьезной воспитательной школой для внедрения его среди трудящихся масс.

## XI. Строительство городских поселений социалистического типа

В связи с индустриализацией страны и необычайными темпами развития промышленности по пятилетнему плану у нас возникает целый ряд новых поселений, которые приходится планировать и строить на совершенно новых еще не заселенных местах. При этом встает вопрос, как их строить? Должны ли мы идти по пути развития западно-европейских, капиталистических городов или создать свой особый тип и какой? Понятно, что подражать капиталистическим образцам нам не приходится, но от этого вопрос, конечно, не упрощается и перед нами стоит весьма трудная задача создания нового типа социалистических поселений, городов.

Эта проблема вызывает сейчас очень много споров и ее еще далеко нельзя считать разрешен-

ной и вполне проработанной. Да это и вполне естественно, так как задача слишком нова и сложна.

Но не только по отношению к новым поселениям возникает вопрос об их характере и устройстве. Существующие города, в которых также развивается огромное строительство, должны изменить свою физиономию соответственно с нашими иными запросами и требованиями.

Таким образом проблема создания нового социалистического типа городских поселений затрагивает, как строительство новых городов, так и реконструкцию старых, хотя по отношению к новым она является сейчас более неотложной и актуальной.

Во-первых, приходится решать вопрос о величине города — должны ли у нас развиваться большие города с многотысячным, миллионным населением или сравнительно небольшие — в 50—100 тысяч или же вообще совсем мелкие поселения.

Сторонников создания особенно крупных городов по примеру капиталистических у нас не находится. Слишком очевидны все отрицательные стороны развития больших городских центров с их скученностью заселения, дальностью расстояний, нервной, шумной обстановкой. В свое время Энгельс писал: «бессмысленно желание решить жилищный вопрос, сохраняя современные крупные города». Но на ряду с урбанистами (сторонниками образования городских центров), считающими наиболее целесообразным создание городских поселений средних размеров — с населением до 100—150 тысяч человек, — имеются приверженцы совершенно противоположного течения (дезурбанисты), которые полагают, что и таких сравнительно не крупных городов также не должно быть (группа последователей этой точки зрения возглавляется т. Охитович).

Самое же расселение поселений им представляется в таком виде: вдоль хорошей, удобной для автомобильного передвижения дороги вытягивается ряд отдельных домиков, причем каждая семья должна обладать таким домиком. С местом службы, различными учреждениями, расположенными также вдоль этой дороги, а также и между собой обитатели этих индивидуальных, обособленных жилищ сообщаются на автомобилях. Автомобиль должен иметься в распоряжении каждой семьи. Для его помещения, по мысли авторов этой схемы, нет надобности возводить особое здание, гараж, а его можно поставить под домом. С этой целью дома возводятся на высоких столбах.

Подобным способом расселения его защитники думают уничтожить различие между городом и селом, «изжить идиотизм деревни», одним словом достигнуть целей, намеченных Энгельсом и Марксом для разрешения жилищного вопроса.

Прежде всего весь этот план заселения новых мест страдает практической невыполнимостью. Кроме того, что гораздо важнее и существеннее, он носит резко индивидуальный характер и сможет только культивировать прежнюю собственническую психику, а не привить массам социалистические навыки и стремления. Уже в виду этого момента он является для нас совершенно неприемлемым, и не в нем следует искать путей для выполнения предначертаний Энгельса и Маркса.

Наши новые городские поселения возникают и будут возникать в связи со строительством тех или иных промышленных или сельскохозяйственных предприятий. Характер и размеры этих хозяйственных организаций и должны определять величину городов, которые должны вместить все население, обслуживающее данные предприятия. Таким образом какого-либо единого общего решения здесь не может быть. Во всяком случае наиболее приемлемым, и это мнение сейчас как будто

является уже установившимся, является создание средних городов — не более чем с 100—150 тысячами жителей. Эти размеры гарантируют, с одной стороны, полную возможность самого различного культурно-общественного обслуживания поселения, с другой — не создают отрицательных сторон большого города, который известный американский фабрикант автомобилей Форд называл «беспомощным чудищем, целиком зависящим от транспорта».

Вторым существенным моментом в деле строительства новых поселений или частей города является их планирование и благоустройство. Насколько важно эти вопросы заблаговременно хорошо продумать и разработать, можно иллюстрировать целым рядом примеров из нашей же практики.

Так в городе Дзержинске возник около крупного химического завода поселок, который нужно сносить, так как он построен по направлению господствующих ветров, которые заносят к поселку все вредные газы. В Иваново-Вознесенске построили железнодорожный узел, который приходится снести в виду того, что он мешает всему дальнейшему росту города. В Новороссийске выстроенный целый ряд крупных нефтяных складов оказался в центре города, угрожая ему в пожарном отношении, и, несмотря на то, что эти склады представляют собой большую ценность, их необходимо разрушить. Там же в центре города оказалась скотобойня и свалочные места, которые также подлежат сносу. В Туапсе бойня очутилась в центре города. И таких примеров мы могли бы привести еще множество. В Сталинграде, где по пятилетке должно быть возведено до 30 новых крупных предприятий, начали строить совершенно анархическим путем, каждое предприятие за свой страх и риск, что было приостановлено только особой комиссией во главе с Наркомвнуделом, и

постановлением Совнаркома от 5 января 1930 г. была создана уже особая организация «Сталинградстрой», на которую возложено осуществление строительства всех предприятий с соблюдением уже единого, общего плана.

При разработке плана созданий новых поселений необходимо строго рассчитать и учесть все возможное дальнейшее развитие данного места, его индивидуальные особенности и возможности. Здесь не могут быть применены шаблонные и стандартные решения, так как характер и устройство поселения зависят от рода предприятия, вокруг которого оно возникает, и географических, климатических и прочих условий его территории.

Но при расчетах возможного расширения данного поселения не следует его преувеличивать, исходя из установок, применимых для роста капиталистических центров. Как выше говорилось, мы не пойдем по пути развития крупных центров. Если понадобится сильно расширить какое-либо производство, то лучше построить новый завод или фабрику на другом месте и вокруг него создать уже новый город. Поэтому стихийное возрастание городов, какое наблюдается в капиталистических государствах, у нас не будет иметь места. Правда возможно, даже в большинстве случаев так и будет, что предприятие строится и будет пущено в несколько очередей, тогда конечно поселение в целом должно быть запроектировано сразу, на об'ем полного развертывания предприятия.

Одним из главных требований, которое должно быть пред'явлено к планировке и устройству поселения, является наличие большого количества зеленых насаждений. Не только жилые кварталы, кварталы со строениями общественного назначения — дворцы труда, клубы, театры, школы, больницы и т. п. — должны утопать в зелени, но и фабричные предприятия следует окружать зонами зеленых насаждений. В отношении распространения

насаждений западно-европейские капиталистические города имеют большое преимущество перед нашими старыми городскими центрами. Даже в таких крупных мировых городах, как Лондон, Париж, Берлин, имеются огромные массивы зелени, сплошных парков, расположенных в центре — это «легкие» города, как их называют. Мы в наших, доставшихся нам от прошлого времени городах этим похвастаться не можем. Тем с большим основанием в создаваемых новых поселениях мы должны не только догнать, но и перегнать капиталистические страны. Забота о здоровье населения всегда будет одной из важнейших задач советского строя, а зеленые насаждения в городах, как это уже давно всеми признано, необходимы для создания более здоровых условий жизни. Недаром у нас идет речь о возникновении целых «зеленых городов». Под Москвой такое начинание уже реализуется. Правда, оно предназначается главным образом для целей отдыха трудящихся, но не исключается возможность устройства и промышленных поселений в виде таких «зеленых городов».

Наши новые поселения предполагается разбивать на отдельные части с группировкой в них строений однородного назначения. Так должны устраиваться жилые кварталы, общественный центр — дворец труда, театр, музеи и т. п., — школьный, больничный, административный и т. п. Все эти части отделяются друг от друга зонами зеленых насаждений. Является спорным вопросом, где следует располагать промышленные строения? Должны ли жилые кварталы быть на далеком расстоянии от места устройства фабрик и заводов или наоборот находиться вблизи. Врачи-гигиенисты стоят за первое в виду желательной изоляции жилья от дыма, копоти и шума фабричных предприятий. Но, с другой стороны, удаление жилых кварталов от мест работы трудящихся создаст

транспортные затруднения и сопряжено с затратой значительного количества времени на передвижение. Здесь опять-таки общего решения не может быть. Все зависит от рода предприятий, которые располагаются в данном поселении, и технического уровня их устройства. Современная техника открывает возможности создания таких фабрик и заводов, в которых все эти вредные влияния производства сводятся до минимума. Во всяком случае расстояние жилой части городского поселения от расположения предприятий в 15—20 минут ходьбы вполне допустимо и желательно.

В смысле благоустройства наши новые поселения должны быть конечно на уровне современных гигиенических требований. Правда раздаются голоса, что нам сейчас не по средствам дорогое оборудование водопровода, канализации, дорог и других коммунальных устройств. Но не следует забывать, что экономия этих статей расхода является весьма недальновидной и в конечном счете вызовет необходимость затрат больших средств по другим видам государственного расходного бюджета. Чем благоустроеннее поселение, тем здоровее его население (при прочих равных условиях) и тем самым сохраняются расходы на устройство и содержание лечебно-санитарных учреждений. Кроме того, что еще важнее, сохраняются человеческие силы и применение труда не терпит такого ущерба от пропускаемых по болезни рабочих дней. Известную меру в тратах на благоустройство поселений, особенно в области дорожного хозяйства, конечно необходимо соблюдать. Так например, совершенно излишним и преувеличенным следует считать встречающееся в некоторых проектах новых поселений чуть ли не 100-процентное устройство улиц с бетонированным асфальтом, в то время как в наших старых городах лишь около 20% улиц вообще имеют какое-либо замощение. Устройство же теплофикации в поселениях, кото-

рое предусматривается в большинстве проектов, весьма желательно.

В-третьих, центральным местом в проблеме строительства новых поселений является вопрос об устройстве жилых домов в связи с установлением новых форм общего уклада всего быта этих поселений.

Об основах нового быта мы говорили в предшествовавших главах. Общественное воспитание детей и общественное питание — вот два кита, на которых должна быть установлена реконструкция быта. Отсюда вытекает соответствующее новым установкам совершенно иное устройство жилых домов. Откидывая крайние течения, которые предполагают полный отрыв детей от родителей и общества взрослых и создание особых детских городков, как не отвечающие задачам нашего воспитания подрастающего поколения создавать для него какую-либо искусственную обстановку, устройство в новых поселениях социалистического типа жилых кварталов представляется в следующем виде. Образуются так называемые жилищные комбинаты, рассчитанные на сравнительно большое количество людей, около тысячи и более. Причем вовсе необязательно, чтобы это было одно громадное многоэтажное здание — какой-нибудь американский небоскреб. Наоборот, в новых поселениях не должно быть жилых строений выше трех-четырёх этажей. Это может быть группа небольших строений, соединенных между собой теплыми переходами. В таких отдельных зданиях, но непосредственно сообщающихся с домами, где живут взрослые, устраивают ясли, детские сады для всего детского населения дошкольного возраста данного комбината. Сношения с родителями могут быть постоянные, но дети и на ночь остаются в своих специально оборудованных помещениях. В домах для взрослых (старше 16 лет) в верхних этажах устраиваются жилые индивидуальные помеще-

ния — для каждого человека отдельная комната размером в 7 м<sup>2</sup>, меблированная, в большинстве случаев запроектированы и отдельные умывальные раковины, балконы. Нижние этажи предназначаются для помещений общего пользования — столовой, буфетной, библиотеки, читальни, приемных, комнат для спорта, игр, парикмахерских, распределителей предметов индивидуального пользования и т. п. Пища должна получаться из центральных фабрик-кухонь, а при жилищных комбинатах лишь подогреваться. В домах центральное отопление, электрическое освещение, лифты, пылесосы, телефоны, радио — одним словом все удобства, которые может дать современная техника.

Стоимость такого поселения с обобществленным воспитанием детей и питанием по проектным данным должна обойтись со всеми коммунальными устройствами от 1.500—1.000 руб. на одного жителя. Но при этом необходимо иметь в виду следующее. В городах подобного типа женщина, освобождаясь от домашнего хозяйства и ухода за детьми, становится полноправным работником в производстве. Таким образом при расчете состава жителей данного поселения при производственном труде женщины на нерабочее население падает меньший коэффициент, и стоимость поселка на одного производственного работника будет значительно меньше, чем в обычных старых городах.

Однако затруднения при осуществлении массового создания такого типа поселков в настоящее время нужно искать в другом направлении.

Прежде всего содержание детей в общественных учреждениях-яслях, детских домах пока обходится слишком дорого, о чем мы уже упоминали. Это вызывается главным образом необходимостью большого числа служебного персонала; так на 100 детей в яслях требуется 65 человек персонала, в детском доме на 60 детей — 25 человек. Подобные расходы государство целиком не

может конечно взять на себя, а рабочим они тоже не под силу. Выход здесь следует искать в развитии самодеятельности и самообслуживании населения в этой области, но для этого необходимо, чтобы в самом населении, особенно у женщин, укоренилось сознание желательности подобного изменения быта. А этого в массе пока нет, и здесь лишь постепенно можно добиться положительных результатов.

Далее, и с общественным питанием дело обстоит в настоящее время не лучше. Вот почему считать, что мы можем сейчас сразу создавать новые поселения со 100-процентным обобществлением быта, является заблуждением, и таким путем мы только вызовем недоверие к тем целям, которые безусловно в конечном счете должны быть достигнуты.

ЦК ВКП(б) в своем постановлении от 16 мая 1930 г. «о работе по перестройке быта» очень определенно осудил чрезмерное увлечение в этом вопросе в следующих выражениях:

«ЦК отмечает, что на ряду с ростом движения за социалистический быт имеют место крайне необоснованные, полуфантастические, а потому чрезвычайно вредные попытки отдельных товарищей (Ю. Ларин, Сабсович и др.) «одним прыжком» перескочить через те преграды на пути к социалистическому переустройству быта, которые коренятся, с одной стороны, в экономической и культурной отсталости страны, а с другой — в необходимости в данный момент сосредоточить максимум ресурсов на быстрейшую индустриализацию страны, которая только и создаст действительные материальные предпосылки для коренной переделки быта».

Поэтому не прав т. Струмилин, когда пишет: «Но совершенно недопустимо в новых (разрядка т. Струмилина) городах проектировать постройку фабрик-кухонь, детских садов, прачечных и то-

му подобных учреждений, обобществляющих быт порциями: сначала на 25% населения, потом на 50 и т. д. Недопустимо потому, что это удорожает строительство, повышая коэффициент семейной нагрузки домашними хозяйками и вынуждая строить больше жилищ, чем это необходимо для производства». Несмотря на это вполне верно отмеченное удорожание, мы сейчас можем вводить начала обобществления быта лишь частично, постепенно, организуя и пропагандируя население за целесообразность реконструкции быта и призывая его к самодеятельности и самообслуживанию.

В соответствии с подобной более осторожной политикой, продиктованной ЦК партии в проекте «основных положений устройства населенных мест» (планировка, застройка и оборудование), вносимом Наркоматом внутренних дел в СНК РСФСР по этому вопросу, имеем следующие пункты: «Строительство жилых комбинатов, предусматривающих полное обобществление быта (домакоммуны и т. п.) на ближайший отрезок времени допускается лишь в качестве опытного строительства по специально разработанным проектам, подлежащим утверждению в порядке, установленном для сверхлимитного строительства» (п. 18).

На ряду с этим устанавливаются следующие требования, способствующие постепенному внедрению новых установок быта:

«При проектировании жилой застройки необходимо исходить из общепринятых в настоящее время и наиболее экономичных типов жилых зданий, соединяя их в отдельные группы (комплексы) и обязательно предусматривая строительство и устройство в пределах одной или нескольких групп помещений и сооружений, способствующих перестройке быта на социалистических началах.

В частности при проектировании в строительстве должно предусматриваться устройство:

а) детских и физкультурных площадок, являющихся составными частями строительного участка;

б) помещений, пригодных для организации общих детских ясель и садов;

в) специальных помещений для стирки и сушки белья;

г) общих столовых, рассчитанных на обслуживание их либо пищевыми комбинатами (фабриками-кухнями), либо специальными кухнями, находящимися в пределах данного здания или группы зданий. Содержание и эксплуатация всех указанных в данной статье учреждений и помещений должны строиться на широко развернутых самодеятельности и самообслуживании населения» (п. 17).

Необходимость в таком постепенном переходе к созданию поселений с действительным социалистическим укладом жизни отнюдь не должна останавливать нашей работы в этом направлении.

У нас должна быть твердая вера в конечное торжество воплощения этих идей в жизнь, и мы должны лишь усилить пропаганду их среди рабочих масс, у которых они уже находят живейший отклик.

---



## О Г Л А В Л Е Н И Е

	<i>Стр.</i>
1. Жилищный вопрос и его значение . . . . .	3
2. Роль и характер жилищного строительства в СССР . .	6
3. Жилищное строительство в СССР . . . . .	10
4. Стоимость жилстроительства . . . . .	21
5. Характеристика государственного и кооперативного строительства . . . . .	32
6. Характеристика частного строительства . . . . .	36
7. Пятилетка жилищного строительства . . . . .	40
8. Жилищное строительство и быт . . . . .	47
9. Новое направление в нашем жилищном строительстве	51
10. Переходные типы жилищ. Дома-коммуны . . . . .	55
11. Строительство городских поселений социалистического типа . . . . .	59

---

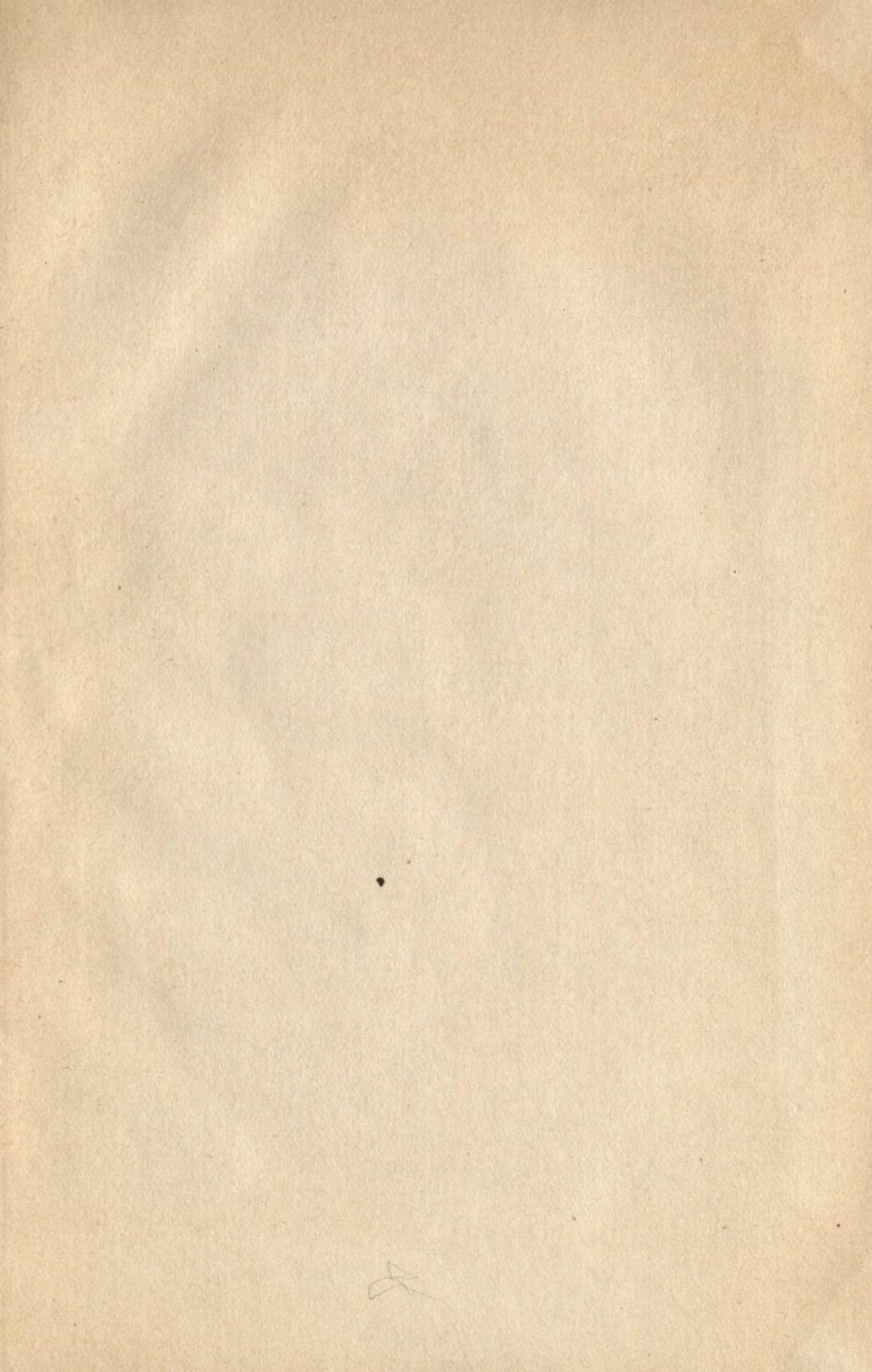


ЦЕНА 28 КОП.

48419

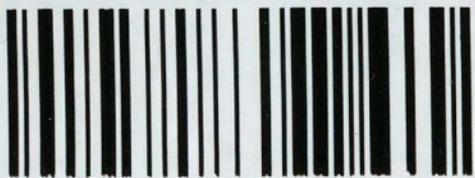
---

**ЗАКАЗЫ НАПРАВЛЯТЬ**  
**в ТОРГОВЫЙ СЕКТОР ГОСИЗДАТА РСФСР:**  
**Москва, Центр, Богоявленский пер., д. № 4, и во**  
**все ОТДЕЛЕНИЯ и МАГАЗИНЫ ГОСИЗДАТА**









2011097448