
«Квартирный вопрос» в Петрограде–Ленинграде в годы нэпа

Елена Кириллова

The «housing issue» in Petrograd/Leningrad in the epoch of the NEP

Elena Kirillova (Herzen State Pedagogical University of Russia, Saint-Petersburg)

Жилищная проблема в городах, как правило, обостряется, когда рост численности населения значительно опережает темпы строительства жилья, что обычно происходит, помимо непредсказуемых катастрофических событий (войны, землетрясения), в период индустриализации. Из-за большого притока наёмных рабочих в промышленных центрах возникает дефицит жилья, и чтобы преодолеть его, во всех странах принимаются разнообразные меры – от государственного регулирования жилищной сферы до частной филантропической инициативы.

В Санкт-Петербурге в начале XX в. из-за нехватки жилья страдали в основном представители низших сословий, лица наёмного труда. По причине дороговизны жилых помещений рабочие, прибывавшие в город, проживали скученно – в комнатах и каморках. Широко распространённая практика сдачи-найма спальных мест («углов») нередко становилась основным заработком для снимавшего квартиру – он сдавал её новым жильцам частями, комнатами и т.д.¹ После Октября 1917 г. решение жилищного вопроса стало одним из важных направлений проводившихся большевиками социальных преобразований в городах. Декретом ВЦИК РСФСР от 20 августа 1918 г. была отменена частная собственность на крупную жилую недвижимость (стоимостью или доходностью выше предела, установленного местными Советами)². Большая часть жилого фонда оказалась в собственности городских Советов, в составе исполкомов которых были созданы коммунальные отделы, ведавшие всем городским хозяйством (в Петрограде–Ленинграде отдел коммунального хозяйства, откомхоз), а в их структуре – жилищные подотделы (жилотделы).

Новая власть, реализуя свой принцип равноправия, проводила массовые переселения пролетариата из «трущоб» в «барские квартиры», стремясь «разбавить» состав населения центральных районов представителями социально близких себе слоёв населения. С 1918 г. жилплощадь в городах распределялась по ордерам жилотделов, а также многочисленных чрезвычайных органов и межведомственных комиссий при местных исполкомах, что неизбежно вело к путанице и злоупотреблениям³. Право на проживание в муниципальном жилом фонде регулировалось большевиками в соответствии с их классовой теорией. Нуждавшимся в жилье признавались выходцы

© 2016 г. Е.А. Кириллова

¹ *Sosnovy T.* The housing problem in the Soviet Union. N.Y., 1954. P. 8–9.

² Собрание узаконений и распоряжений Рабочего и Крестьянского правительства (далее – СУ РСФСР). 1918. № 62. Ст. 677.

³ *Мусаев В.И.* Городская повседневность // Петроград на переломе эпох: Город и его жители в годы революции и гражданской войны. СПб., 2013. С. 153–170.

из ранее эксплуатируемых неимущих классов и лица, состоявшие на службе в партийных и советских органах. Жилую площадь для них освобождали посредством «уплотнения» занимавших большие квартиры бывших владельцев. Переселение пролетариата из рабочих предместий в центры городов, являвшееся основой советской жилищной политики 1918–1920-х гг., затронуло в Петрограде в 1920 г. почти треть городского населения – около 225 тыс. человек⁴.

Ликвидация частного домовладения, новая система распределения жилплощади, а также отмена квартплаты в условиях гиперинфляции начала 1921 г. сняли с жильцов ответственность за состояние жилья, хотя обязанности по его содержанию пытались возложить на назначавшихся жилотделами комендантов домов, а также на создававшиеся из жильцов домовые комитеты бедноты. Однако, по признанию представителей советской власти, отсутствие ответственных в домах и неустойчивость положения жильцов (из-за постоянных переселений и выселений) способствовали их небрежному отношению к жилому фонду, что в конечном счёте вело к разрушению его⁵.

В годы нэпа (1921–1929) в стране допускалась демунICIPализация жилья (возвращение домов в собственность бывших владельцев), затрагивавшая, правда, небольшие строения (деревянные дома и дворовые флигели). Соответствующие списки составлялись коммунальными отделами и утверждались исполкомами местных Советов. В Петрограде дома возвращались не в частную собственность, а отдавались в пожизненное владение. В 1923 г., поскольку такой тип владения не фиксировался Гражданским кодексом СССР, их стали сдавать в долгосрочную аренду – обычно на 12 лет⁶.

Органы городской власти, будучи не в состоянии содержать в порядке жилищный фонд, отказывались от монополии на управление им и передавали заботу о нём непосредственно гражданам. Так, в конце 1921 г. в Советской России появились «жилищные товарищества» (с конца 1924 г. «жилищно-арендные кооперативные товарищества» – «жакты»), ставшие коллективными арендаторами жилых домов у городов. Со своей стороны советская власть обязалась не выселять жильцов без суда, предоставлять им возможность распоряжаться квартплатой и жилой площадью в рамках аренды, а также обеспечивать хотя бы относительную неизменность установленного порядка в данной сфере. С уничтожением частной собственности на недвижимость в городах жилая площадь формально была исключена из рыночного оборота, но на практике отношения сдачи–найма жилья (вплоть до замаскированной продажи жилплощади) существовали все годы нэпа.

В современной историографии жилищная политика СССР обычно рассматривается (чаще всего социологами и антропологами) в связи с изучением истории возникновения и существования такого феномена советского общества, как коммунальная квартира, где проживали несколько семей или людей, не

⁴ Центральный государственный архив историко-политических документов Санкт-Петербурга, ф. 16, оп. 3, д. 4622, л. 5 об., 6.

⁵ Декрет СНК «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» // СУ РСФСР. 1921. № 49. Ст. 253.

⁶ Красная газета. 1924. 22 апреля. Веч. вып.

связанных родственными узами⁷. В исследованиях, посвящённых нормативно-правовому регулированию жилищных отношений периода нэпа, подчёркивалось, что возникшее тогда пристальное внимание законодателей к частным вопросам обуславливалось особым социальным значением этой сферы⁸, однако в них не была затронута проблема реализации этого законодательства на практике.

Распространение привычных норм распределения жилья в городах учёные, как правило, связывали с возвращением частной собственности и разрешением сделок с недвижимостью⁹, но не следует забывать, что основную часть муниципализированных городских домов передали в коллективное управление жильцов, которые объединялись в жилищные кооперативы. При характеристике проблем домового самоуправления способность граждан к самоорганизации называлась исследователями важным показателем жизнеспособности советского общества¹⁰. Между тем непосредственная деятельность органов домового самоуправления по распределению жилья в городах Советской России в годы нэпа так и не была освещена. Восполнить этот пробел стало целью данной статьи, основанной преимущественно на материалах Центрального государственного архива Санкт-Петербурга. К сожалению, сохранились документы немногих жилтовариществ (около 50), и фрагментарно – большинства адресов только за несколько лет, лишь по немногим можно рассмотреть развитие домового самоуправления за длительный период. С этими документами работала немецкая исследовательница Ю. Обертрайс, в результате написавшая микросторию одного ленинградского дома (набережная реки Фонтанки, 55), которая вошла в её монографию, посвящённую советской жилищной политике¹¹.

Нормативные акты о жилищных товариществах в городах Советской России принимали органы местной власти. Первый устав жилтовариществ в Петрограде (подписан руководством Петрогубисполкома и откомхоза и опубликован 31 декабря 1921 г.) предоставлял им обширные права и наделял обязанностями, отличавшимися от таковых домовладельца только невозможностью проводить сделки купли-продажи с недвижимостью¹². Жилтоварищества подчинялись откомхозу, непосредственно ими руководили его районные подотделы недвижимых имуществ (жилотделы). В них отсылались протоколы общих собраний жилтовариществ как подтверждение их деятельности, а также результаты проводившихся выборов их правлений – в жилотделах должны были знать их социальный состав, чтобы не допустить там засилья буржуазных элементов,

⁷ *Лебина Н.Б.* Коммунальный, коммунальный, коммунальный мир... // Родина. 1997. № 1. С. 16–21; *Fitzpatrick Sh.* Everyday Stalinism: ordinary life in extraordinary times. Soviet Russia in the 1930s. Oxford University Press, 2000. P. 47–49; *Герасимова Е.Ю.* Советская коммунальная квартира как социальный институт: историко-социологический анализ (на материалах Петрограда–Ленинграда), 1917–1991. Дис. ... канд. соц. наук. СПб., 2000.

⁸ См., например: *Яцук Т.Ф.* Организация местной власти в РСФСР. 1921–1929 гг. Омск, 2007. *она же.* Из опыта управления муниципальным жилым фондом в период нэпа // Человек и закон. 2007. № 10. С. 47–62; *она же.* Какой быть квартирной плате? Из опыта правового регулирования в период нэпа // Семейное и жилищное право. 2008. № 2. С. 27–29.

⁹ *Лебина Н.Б.* Повседневная жизнь советского города: Нормы и аномалии, 1920–30-е годы. СПб., 1999. С. 159–177.

¹⁰ *Давыдов А.Ю.* Кооператоры советского города в годы нэпа: Между «военным коммунизмом» и социалистической реконструкцией. СПб., 2011.

¹¹ *Obertreis Ju.* Tränen des Sozialismus. Wohnen in Leningrad zwischen Alltag und Utopie 1917–1937. Köln, 2004. S. 284–342.

¹² Нормальный устав Жилищного Товарищества // Вестник Петросовета. 1921. 31 декабря.

которые могли проводить политику не в интересах трудящихся масс. Однако добиться «правильного» состава правлений жилотделам так и не удалось¹³.

В 1924 г. в Ленинграде насчитывалось 7 635 жилтовариществ, в управлении которых находились три четверти жилого фонда¹⁴. Одновременно с обязанностями по содержанию домов они получили право распределения жилой площади (жилотделы отказались от него). Результаты «жилищного передела» 1918–1920 гг. не подвергались пересмотру, при этом в петроградских домах продолжала проживать большая часть дореволюционных жильцов, «старожилов».

Каждое жилтоварищество получало свободу в финансовых вопросах: собирало квартплату с жильцов и распоряжалось ею, расплачиваясь за коммунальные услуги, страхование, ремонт дома и работу дворников, сторожей, управдома. Финансовую самостоятельность жилтовариществ и позже жактов ограничивали нормы квартирной платы, определявшиеся исполкомом Ленсовета. В период нэпа она взималась дифференцированно, в зависимости от категории плательщика, для чего была создана новая классификация социальных групп. Рабочие, зарегистрированные безработные, члены семей красноармейцев платили по низшей ставке, а лица, жившие на «нетрудовые» доходы (нэпманы, торговцы, комиссионеры), представители свободных профессий (фотографы, врачи, адвокаты, имевшие свою практику) и ремесленники-кустари – по высшей. Чтобы определить социальное положение жильцов, правления требовали с них справки о месте работы и доходах. При такой системе лица, платившие по высшим ставкам, считались чрезвычайно выгодными жильцами.

Жилтоварищества создавались с целью обеспечения лучших условий для своих членов (это фиксировалось в уставе) – в первую очередь им предоставлялась имевшаяся в домах свободная площадь. Непосредственным её распределением (по заявлениям членов кооперативов в порядке поступления) занимались правления на своих заседаниях, решения которых фиксировались в протоколах. Между тем жилтоварищества обязывались предоставлять 10% жилой площади по мере её освобождения в распоряжение жилотделов, которые заселяли туда демобилизованных красноармейцев, а также партийцев и сотрудников государственных органов. Из-за такой нормы часто возникали конфликты между жилотделами и жилтовариществами. Правления последних не хотели отдавать освобождающуюся площадь, предпочитая распоряжаться ею самостоятельно. Лица, вселявшиеся по ордерам жилотделов, были не очень желанными жильцами, поскольку платили по низким, «пролетарским» ставкам. Жилотделам постоянно приходилось требовать предоставления им жилой площади в домах жилтовариществ¹⁵. Причём органы управления городским хозяйством первоначально не возражали, если жилтоварищества вместо 10%-ной нормы выплачивали денежную компенсацию. Эти выплаты даже вносились при планировании

¹³ Кириллова Е.А. Петроградские жилтоварищества в начале 1920-х гг.: организация, состав и «классовая линия» городских властей // Новый исторический вестник. 2013. № 3(37). С. 72–97.

¹⁴ Филиппов Н. Союз жилищных товариществ и его задачи // Жилищное дело. 1924. № 1. С. 12.

¹⁵ Шейнис Д. Новая жилищная политика и извращения нэпа // Коммунальное дело. 1922. № 2. С. 18; Общегородская конференция Союза. Работа Откомхоза: Доклад Н.И. Иванова // Жилищное дело. 1925. № 2. С. 69–70.

в статью доходов бюджета откомхоза (в 1925 г., например, ожидалась сумма в размере 540 тыс. руб.)¹⁶.

В первой половине 1920-х гг. было ещё довольно легко получить жильё в Петрограде – из-за значительного сокращения его населения в 1918–1921 гг. свободной площади оказалось предостаточно. Появились даже жильцы-кочевники, которые не следили за состоянием жилья, и когда оно становилось непригодным для обитания, переселялись в другое¹⁷. В начале 1920-х гг. очереди на улучшение жилищных условий в домах не существовало, на пустовавшую или освободившуюся площадь обычно претендовали один-два жильца¹⁸. А иногда количество претендентов определялось случайными обстоятельствами. Так, в доме № 31/33 по 14-й линии Васильевского острова в феврале 1924 г. было подано шесть заявлений на освободившуюся квартиру. Двоим сразу отказали, так как они не являлись членами жилтоварищества, ещё один претендент сам забрал заявление. Из троих оставшихся правление признало более уважительным заявление Орлова, который проживал в доме с момента постройки, имел детей, занимал квартиру над подвалом (там обычно хранили лёд на лето). Правление решило отдать квартиру именно этому человеку, обязав его провести в ней косметический ремонт. В том же доме в конце февраля 1924 г. на другую свободную квартиру оказался только один претендент, которому она и досталась, хотя он не был членом жилтоварищества¹⁹.

Иногда правления, рассматривая заявления своих жильцов, оказывались перед непростым выбором. Например, в доме № 66 по Невскому проспекту в июне 1925 г. требовалось решить, кому предоставить квартиру № 7, откуда жилец Лавров по постановлению суда должен был выехать за неуплату. На неё одновременно претендовали члены правления Городецкий и Махлин, но большинство правления проголосовало за первого, объясняя это наличием у него большой семьи²⁰. Случай в доме № 100/102 по улице Садовой, где освободились две комнаты, потребовал не менее сложного решения. «Одну комнату передать Васюхиной, а другую – Новосельцеву, но так как Векман желает переменить эту комнату на свои, – просьбу её удовлетворить, предоставить ей комнату Новосельцева, а две её комнаты – т. Новосельцеву»²¹. Здесь прослеживается явное сходство с теми головоломными комбинациями по обмену жилья, которые позднее будут осуществлять советские горожане.

Если среди жильцов претендентов на свободную жилплощадь не находилось, то её можно было отдать посторонним лицам. От «новеньких» обычно требовали уплаты «въездных» денег²². Эта сумма нигде не документировалась и являлась незаконной (поскольку квартиры являлись собственностью города), но взималась при вселении, и по традиции воспринималась в порядке вещей. Один ленинградец вспоминал: «А потом переехал на Ярославский, комнату дали. Тогда управдомы были, вот через них купил как бы»²³.

¹⁶ Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (далее – ЦГА СПб.), ф. 3178, оп. 31, д. 14, л. 1 об.

¹⁷ *Калин Г.* Ленинградский Губернский комитет содействия рабочему кооперативному строительству // Вопросы коммунального хозяйства. 1924. № 3. С. 35.

¹⁸ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 1, л. 50, 69.

¹⁹ Там же, д. 94, л. 2, 29.

²⁰ Там же, д. 127, л. 42.

²¹ Там же, д. 201, л. 96.

²² *Шейнис Д.* Указ. соч. С. 15.

²³ На корме времени: Интервью с ленинградцами 1930-х гг. СПб., 2000. С. 165.

Таким образом, для увеличения бюджета домовладений в жилтовариществах использовали нелегальные практики, взимая «въездные» деньги и сдавая жильё наиболее платёжеспособным жильцам, о чём органам власти было хорошо известно. Ещё в сентябре 1922 г. подобную деятельность пытался пресечь обязательным постановлением исполком Петроградского Совета: «Ввиду наблюдающихся случаев передачи заинтересованными лицами квартир с спекулятивной целью и невозможности вследствие этого рабочим и служащим занять, при неимении достаточных средств, пригодное для жилья помещение, Губисполком постановляет: 1. Всякая передача квартиронанимателями принадлежащих им квартир воспрещается. 2. Все освобождающиеся квартиры сдаются в наём только правлениями жилтовариществ. 3. Домоуправления не имеют права при сдаче квартир взимать со съёмщиков квартир дополнительные платежи (въездные, на ремонт и т.п.) и должны все пригодные для жилья и не требующие значительного ремонта помещения пересдавать: в первую очередь рабочим и служащим государственных и приравненных к ним учреждений, рабочим частных учреждений, лицам свободных профессий, в последнюю очередь торговцам, комиссионерам»²⁴. Далее указывалось, что если кандидата на освободившуюся квартиру в доме не было, то домоуправление обязывалось не позже чем через сутки после выезда жильцов вывесить у ворот дома объявление об её сдаче и сообщить в районный подотдел недвижимых имуществ. Если это помещение требовало ремонта, то при условии проведения такового правление было вправе сдать его любому желающему.

Правления следовали постановлению по отношению к членам жилтовариществ, поскольку те имели права, могли требовать их соблюдения или просто пожаловаться в вышестоящие органы, а с посторонними лицами, желавшими получить жилплощадь, договаривались по своему усмотрению. В таких случаях всё зависело от финансовых возможностей претендента на жильё, состояния дома, а также от личных качеств членов правления. Подобные договоры нигде не фиксировались, не имели юридической силы, закреплялись исключительно устным соглашением. Но заключались и юридически оформленные договоры, по которым частные лица брали в аренду у жилотдела или жилтоварищества дома либо флигели, находившиеся в разрушенном состоянии. Арендаторы обязывались провести там ремонт, за что получали право их сдавать. В первой половине 1920-х гг. власть правлений над арендаторами была ограниченной, а расторжение договоров с ними оказывалось возможным только по суду²⁵.

Однако главным препятствием для проведения классовой жилищной политики было то, что помимо правлений сдачей жилья занимались и сами горожане, правда не все, а только нанимавшие квартиры целиком, зарегистрированные в домоуправлении в качестве квартирохозяев (квартиронанимателей), — обычно те, кто жил здесь ещё до революции. Каждый из них обязывался содержать помещение в порядке и вовремя вносить в правление квартплату. Квартиры, которые не имели главного нанимателя и находились в ведении жилтовариществ, назывались «коммунальными». Разница в заселении «хозяйских» и «коммунальных» квартир состояла в том, что правления были ограничены в своих действиях постановлениями властей, а хозяева сами могли выбрать жильцов,

²⁴ О порядке передачи квартиронанимателями и домовой администрацией жилых помещений // Вестник Петросовета. 1922. 27 сентября.

²⁵ ЦГА СПб., ф. 3201, оп. 4, д. 23, л. 36–92.

предпочитая, как правило, социально близких себе или наиболее платёжеспособных. А поскольку квартирохозяевами становились в основном «бывшие» или нэпманы, то и жильцов подбирали соответствующих.

Проживавшие и на «хозяйских», и на «коммунальных» метрах, не имели права подселять к себе новых квартирантов²⁶, но это ограничение не всегда соблюдалось. Квартиронаниматель должен был с осторожностью пускать жильцов, иначе те, подселая к себе на жилплощадь квартирантов (сдавая «углы»), могли оказаться в численном и моральном превосходстве и начать теснить его. В этом случае хозяину приходилось обращаться за помощью в домоуправление или суд. Судебная хроника по жилищным делам пестрела сообщениями такого рода: гражданка, подавшая иск о выселении из её квартиры жильцов, отдала до этого две комнаты мужу с женой, те вселили ещё пятерых, которые не платили за жильё и портили её мебель. Суд, встав в данном случае на сторону гражданки, постановил: выселить новых жильцов и заставить их внести квартплату²⁷.

Проблема правлений заключалась в том, что они были обязаны зарегистрировать всех лиц, проживавших в доме более трёх дней. Эти обязанности несли домовладельцы до революции: записать жильцов в домовую книгу и подать сведения в полицию. Большевики не стали сначала менять этот порядок: в каждом доме велась домовая книга, нередко в первые годы советской власти продолжали вести старые книги²⁸, сведения о вновь поселившихся в доме правления должны были предоставить в отдел милиции. Внесённый в домовую книгу считался зарегистрированным в доме и формально имел право проживать в нём. На каких основаниях новые жильцы проживали на чьей-то жилплощади, правления не должны были выяснять. Каких-либо ограничений при регистрации людей (по социальному происхождению, полу, степени родства) не существовало, нельзя было только допускать излишней перенаселённости квартир. Требовалось зарегистрировать даже родственников или знакомых, приехавших в гости или в отпуск (временная регистрация не предусматривалась). Уедут вновь зарегистрированные потом из дома или останутся в нём проживать – это зависело от их договорённости с хозяевами или от доброй воли нового жильца, правления же не имели в данном случае реальной власти. Единственное, что они могли сделать, – подать в суд на выселение нежелательных квартирантов. Таким образом, правления оказывались заложниками системы регистрации жильцов и практически не могли ограничить их приток в дома.

Впрочем, они пытались навести порядок в этом деле. Так, в октябре 1922 г. правление дома № 1/2 по Биржевому переулку ставило жильцов в известность: по обязательному постановлению исполкома никто не имел права въехать в дом на постоянное жительство без разрешения правления; временное же проживание разрешалось сроком не более двух недель, и жилец должен был предоставить председателю правления расписку о том, что гости уедут²⁹.

²⁶ Рабинович Н. Могут ли квартирохозяева сдавать самостоятельно комнаты? // Жилищное дело. 1924. № 1. С. 23–24.

²⁷ В жилищной камере // Жилищное дело. 1925. № 7. С. 20.

²⁸ Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга, ф. 1026, оп. 3, д. 14, л. 5.

²⁹ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 1, л. 8.

Но несмотря на все усилия, правлениям не всегда удавалось установить контроль над заселением домов. В июне 1923 г. на заседании правления дома № 37 по 14-й линии решался вопрос о привлечении к уголовной ответственности за самовольный «впуск» в квартиру посторонних жильцов. Речь шла о том, что, согласно решению правления, управдома обязали прописать в квартиру двух граждан, но тот поручил своей жене внести новых жильцов в домовую книгу. Граждане предъявили для прописки восемь трудовых книжек (они являлись в то время основными удостоверениями личности советских граждан), и жена управдома, не разобравшись в ситуации, внесла их в списки проживавших, что являлось незаконным³⁰. Обманом поселившихся жильцов предстояло удалить из дома, но в случае их несогласия это становилось возможным только по постановлению суда.

Между тем грань между сдачей жилья в наём, подселением жильца на свою площадь и замаскированной продажей жилья оказывалась очень тонкой. О торговле жилой площадью постоянно шла речь в советской прессе³¹. В марте 1923 г. орган Петроградского Совета «Красная газета» сообщала, что в городе активно торговали квартирами и объявления вроде «продаётся мебель и квартира» открыто помещались в прессе. Обычно процедура такой продажи, разъясняла газета, происходила «по знакомству» и обставлялась весьма ловко. Продавец прописывал к себе покупателя под видом родственника или просто жильца, 2–3 недели они проживали вместе, потом хозяин выписывался и уезжал с деньгами. Новые жильцы вели себя тихо, квартплату вносили исправно. Когда домоуправление понимало, что квартира освободилась, но живут в ней без ведома правления новые жильцы, оно не знало, как поступить, и спекулянты пользовались такой беспомощностью. Таким образом, квартиры никогда не освобождались для очередников, ждущих улучшения жилищных условий, констатировала газета³². Так горожане продолжали следовать прежним, обычным до революции моделям поведения. Хотя рыночные механизмы в жилищной сфере изменились, люди смогли приспособиться к требованиям нового законодательства.

Всезнающие правления не всегда могли вовремя разобраться с этой проблемой: зачастую выселить нового жильца было уже невозможно – он поселился, был вписан в домовую книгу и имел право проживать в доме. Если правления жилтовариществ ещё вели отчётность о распределении жилплощади, фиксировали свои решения в протоколах, отчитывались перед общим собранием, которое могло предъявить претензии, то действия частных лиц в этой области практически не контролировались. Тем временем горожане научились маскировать свои противоправные действия так, чтобы существовала видимость соблюдения закона.

Случай самовольного вселения в квартиру произошёл в жилтовариществе дома № 37 по 14-й линии. В ноябре 1922 г. управдом доложил на заседании правления, что в квартиру № 17 прибыло неизвестное лицо и проживает там, несмотря на то, что правление передало её жильцу Петрову. Правление подтвердило передачу, а дело непрошеного жильца решили передать в конфликт-

³⁰ Там же, д. 93, л. 108.

³¹ Как бороться со скрытой спекуляцией квартирами? // Вопросы коммунального хозяйства. 1924. № 3. С. 67–68; *Алексеев П.* Об уголовной ответственности за продажу квартир и ещё кое о чём // Жилищное дело. 1926. № 14–15. С. 39.

³² Красная газета. 1923. 9 марта. Веч. вып.

ную комиссию на выселение³³. Пока оно решалось по закону, новый жилец, вероятно купивший жилплощадь, мог здесь оставаться, так как правление не имело права выселить его силой.

В советских городах существовала «армия» посредников и комиссионеров в сфере получения жилья. Действовали они следующим образом: разыскивали пустую квартиру, входили в контакт с домоуправлением, договаривались о её сдаче, находили платёжеспособного съёмщика. Комиссионные проценты получали и посредник, и соответствующее домоуправление³⁴. В целом в годы нэпа при получении жилья денежные отношения были широко распространены. Его передавали за плату (фактически продавали) не только частные лица, но и правления жилкооперативов и их управдомы. Обычно излишками жилплощади владели старожилы, нередко бывшие домовладельцы. Елена Скрябина, например, вспоминала, как, приехав в 1926 г. в Ленинград, её семья нашла жильё, купив две комнаты за 300 руб. у бывшей владелицы дома³⁵.

В жилищной сфере в том виде, в каком её пытались организовать большевики, места для злоупотреблений оставалось много. Даже в первые годы нэпа, когда из-за уменьшения населения города недостаток жилой площади ощущался не столь остро, посредники и сами жильцы умудрялись прокручивать махинации с квартирами, наживаясь на городском имуществе. Двусмысленность нормативных положений (жилплощадь принадлежала городу, распорядилось ею правление жилтоварищества, а жильцы на законных основаниях имели право подселять к себе любого человека) порождала возможность многочисленных манипуляций. Приезжие при наличии денег приобретали квартиру или комнату частным образом. Покупателями обычно становились «бывшие» (они возвращались или переезжали в города, поскольку там было легче устроиться на работу, скрыть своё происхождение) или новые буржуа, нэпманы, которые не могли рассчитывать на получение жилья другим способом.

Заявления большевиков о том, что вся городская недвижимость является собственностью городов и частные лица не имеют права извлекать из неё прибыль, поэтому торговля жильём незаконна, большинством населения страны всерьёз не воспринимались. По-прежнему наём, сдача квартиры, получение за неё денег являлись обычной практикой. Красноречиво свидетельствует об этом С.М. Голицын: его семья вернулась в 1922 г. в Москву из провинции и нашла квартиру, купив её у весьма почтенного московского интеллигента, директора музея Изобразительных искусств В.Е. Гиацинтова, «который получал казённую квартиру при музее, а эту освобождал и нам её попросту продавал». «Сейчас подобные сделки, – пояснял Голицын с позиции конца 1980-х гг., – кажутся явно незаконными, а тогда жизнь в нашей стране ещё не была столь регламентирована всевозможными инструкциями и запретами, квартиру покупали все те, у кого были средства, и такие покупки считались вполне естественными»³⁶.

Таким образом, жилищные товарищества, созданные для проведения классовой жилищной политики, оказались втянутыми в рыночные отношения при распределении жилья. Органы городской власти, в том числе партийной, хоро-

³³ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 93, л. 79 об.

³⁴ Красная газета. 1923. 29 мая. Веч. вып.; 31 июля. Веч. вып.

³⁵ Скрябина Е. Страницы жизни. М., 1994. С. 75.

³⁶ Голицын С.М. Записки уцелевшего. М., 1990. С. 154–155.

шо знали о таких практиках, но вынуждены были с ними мириться, поскольку жилищные кооперативы взяли на себя обязанности (причём в целом справлялись с ними) по управлению и содержанию жилья. Выполнять эти задачи самостоятельно советская власть ещё не могла – отсутствовали финансовые и кадровые ресурсы.

В 1924 г. в центральных органах власти оформилась идея о переводе жилтовариществ страны на единый кооперативный устав. Декрет ВЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19 августа того же года содержал уставы жилищно-строительных товариществ и жактов³⁷. Согласно ему последние стали пользоваться гораздо большей хозяйственной самостоятельностью – являлись юридическими лицами, больше не подчинялись жилотделам, становились полноправными арендаторами жилых домов у жилищных отделов и платили арендную плату. Причём они по-прежнему должны были проводить ремонты в своих домах и выполнять другие обязанности домовладельцев. В 1925 г. Ленисполком организовал кампанию по переводу жилтовариществ на устав жактов³⁸. В управлении последних с 1926 г. находилась бóльшая часть домов Ленинграда, но по сравнению с жилтовариществами их число сократилось: к январю 1928 г. – 6 238 жактов³⁹. Жилкооперативы управляли многоквартирными домами (до 75% жилой площади советских городов), где в годы нэпа проживала основная масса населения: в Ленинграде в 1926 г. почти 1.2 млн из 1.5 млн жителей⁴⁰.

Провозглашённая независимость жактов на практике значительно ограничивалась – городские власти сохраняли и укрепляли контроль над ними. Деятельностью жактов Ленинграда руководил Жилищный союз (Жилсоюз, или Союз жилищных товариществ) – общественная организация, призванная объединить жилкооперативы и помогать им консультациями, денежными ссудами и продажей стройматериалов. Союз был создан в январе 1922 г. группой членов правлений жилтовариществ, т.е. по инициативе снизу. Но вскоре откомхоз взял его под свой контроль и сделал проводником «классово-правильной» жилищной политики⁴¹. Во второй половине 1920-х гг. Жилсоюз сплотил под своей крышей все жакты Ленинграда и руководил их работой. А 1927 г. стал переломным в деятельности жилищно-арендной кооперации, что было связано с оформлением партийного руководства жилсоюзов, установившего прочные связи с партиячками жактов. Вместе они могли влиять на положение дел в последних, в частности на состав их правлений⁴².

К тому времени в жилищной сфере Ленинграда произошли значительные изменения, затронувшие деятельность домового самоуправления. В условиях увеличения промышленного производства и соответственно притока населения – к 1930 г. оно возросло до 2 млн человек⁴³ – усиливался жилищный кризис. Строительство жилья шло очень медленно, поскольку у Ленсо-

³⁷ Собрание Законов и Постановлений Рабоче-крестьянского Правительства СССР (СЗ СССР). 1924. № 5. Ст. 60.

³⁸ Справочник коммунального работника. 1924. М., 1924. С. 71.

³⁹ Огуз А., Плоткин Б. Жилищное хозяйство Ленинграда. Л., 1931. С. 41.

⁴⁰ Всесоюзная перепись населения 17 декабря 1926 г. Краткие сводки. Вып. 1. М., 1927. С. 96–97.

⁴¹ Жилищный справочник. 1925 / Под ред. М.И. Угольниковой. Л., 1925. С. 382.

⁴² Давыдов А.Ю. Кооператоры советского города в годы нэпа: Между «военным коммунизмом» и социалистической реконструкцией. С. 151.

⁴³ Ленинград в цифрах. Л., 1936. С. 5.

вета на такие цели не было средств. Знаменитые конструктивистские жил-массивы 1920-х гг. – Палевский, на Тракторной улице, Серафимовский участок, на улице Ткачей⁴⁴ – стали каплей в море и проблему не решали. Частный капитал не шёл в строительство из-за отсутствия гарантий получения прибыли.

Советское руководство страны предполагало, что горожане будут сами строить себе жильё, объединившись в строительные кооперативы, которым (особенно состоявшим из рабочих) согласно декрету «О жилищной кооперации» от 19 августа 1924 г. предоставлялись значительные преимущества и льготы. Но это не принесло желаемых результатов: для создания кооперативов и строительства домов требовались серьёзная организационная работа и значительные денежные затраты. Проживание в муниципальном фонде обходилось гораздо дешевле, поэтому строительные кооперативы, в отличие от арендных, не получили в Ленинграде большого распространения: к началу 1930-х гг. в них состояли только 9% жилкооператоров⁴⁵, остальные являлись членами жактов. По количеству арендных кооперативов город занимал первое место в РСФСР, и на него приходилось 50% жилой площади, арендованной жактами по всей стране⁴⁶.

Изменение ситуации с жильём в городе отразилось на деятельности жактов по распределению жилплощади. В первой половине 1920-х гг. правление дома № 1/2 по Биржевому переулку, например, ежемесячно занималось её перераспределением среди жильцов. Освободившееся в доме помещение жильцы стремились поменять на своё или прибавить к нему. Речь чаще всего шла о комнате, ставшей единицей жилой площади в то время; квартиры освобождались гораздо реже: в 1923 и 1924 гг. – по две, которые передавались жильцам в порядке очереди⁴⁷. Правление шло навстречу людям и разрешало переезжать в освободившиеся помещения. Иногда жильцы занимали жилплощадь самовольно, тогда правление заставляло их освободить её, грозя разнообразными карами. Так, в апреле 1924 г. правление дважды рассматривало вопрос о жильце, занявшем квартиру № 44, пытаясь выдворить его оттуда⁴⁸. Иногда оно отказывало людям в переездах, если они делали это слишком часто. Было даже принято специальное решение, согласно которому часто менявших комнаты и квартиры жильцов обязывали платить за переезды определённые суммы, направлявшиеся затем на нужды дома⁴⁹.

Во второй половине 1920-х гг. в доме № 1/2 по Биржевому переулку квартиры уже не освобождались, правление перераспределяло только комнаты. Рассматривая заявления жильцов с просьбами о получении дополнительной комнаты, правление обычно принимало решение: предоставить в порядке очереди при наличии площади. Ответ правления часто был отрицательным, так, в 1928 г. отказано было десяти подателям заявлений, при том, что восемь претендентов на жильё в том году комнаты получили – трое по ходатайству районного жилсоюза, остальные уже проживали в доме⁵⁰. Поменять комнаты в пределах

⁴⁴ См.: Кириков Б.И., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. СПб., 2009.

⁴⁵ Огуз А., Плоткин Б. Указ. соч. С. 32.

⁴⁶ Там же. С. 31.

⁴⁷ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 1, л. 39, 50, 69.

⁴⁸ Там же, л. 40, 44.

⁴⁹ Там же, л. 48 об., 70.

⁵⁰ Там же, д. 7, л. 10, 12 об., 15 об., 19, 21; д. 8, л. 9, 14, 18.

дома было также возможно: правление разрешало жильцу переехать в освобождённую комнату, а его жилплощадь, в свою очередь, объявляло свободной; допускался и обмен по договорённости между жильцами. Но иногда они сначала обменивались комнатами и вселялись в них, и только потом извещали об этом правление⁵¹.

Членами жакта становились жильцы, подавшие заявления и оплатившие вступительные паи (в отличие от жилтовариществ, в которых состояли все жильцы дома, достигшие 18-летнего возраста). Дополнительные финансовые расходы (уплата взносов) не были популярны, поэтому далеко не все становились членами жактов. Но только вступившие в них имели возможность улучшить жилищные условия, остальным же отказывали сразу⁵².

В домах жактов в конце 1920-х – начале 1930-х гг. образовалась также очередь на жильё из демобилизованных, приписанных к дому жилотделом. Но правления жилтовариществ с трудом обеспечивали их потребности (комнаты освобождались редко), в связи с чем обращались в жилотделы с просьбами освободить их от таких обязанностей⁵³.

При сокращении свободной жилой площади перераспределение её происходило всё реже. Сама же она находилась под строгим учётом со стороны как жильцов, так и городских органов власти, что существенно сократило возможности для спекуляций.

Дефицит жилплощади привёл к её строгому нормированию. Установленная уже в первые годы советской власти норма на человека, определявшаяся санитарными требованиями и составлявшая 14 кв. м (или 28 кв. аршин по привычной мере того времени), в первой половине 1920-х гг. в Петрограде не принималась во внимание из-за избытка свободной площади. По постановлению Петроисполкома нормой жилья на человека устанавливалась одна комната на взрослого и одна – на двоих детей⁵⁴. Как писали в московском журнале, в Петрограде тогда могли позволить себе такую роскошь⁵⁵, в то время как в Москве из-за переезда всех государственных учреждений со своими служащими уже наступил жилищный кризис. Здесь норма жилой площади на человека была определена декретом СНК РСФСР в 8 кв. м (16 кв. аршин)⁵⁶ – те самые, которые требовал себе Шариков у профессора Преображенского в повести «Собачье сердце» М.А. Булгакова. Однако в реальности в 1923 г. на одного петроградца приходилось в среднем 28,8 кв. аршин жилплощади, а на москвича – только 13,5 кв. аршин⁵⁷.

Все эти нормы имели значение только потому, что они оплачивались по ставкам исполкома, а излишки – в двойном размере (это фиксировалось уже в первых соответствующих постановлениях в начале нэпа⁵⁸). В результате владельцы излишков подселяли к себе граждан, которые оплачивали «свою» площадь по ставке соответствующей категории. Правление жилтоварищества дома № 66 по Невскому проспекту, например, констатировало, что после очередно-

⁵¹ Там же, д. 8, л. 36 об.

⁵² Там же, д. 7, л. 20.

⁵³ Там же, д. 64, л. 9, 27.

⁵⁴ Об установлении квартирной платы за жилые помещения // Вестник Петросовета. 1922. 27 сентября.

⁵⁵ Жилищное дело: В Петрограде // Коммунальное дело. 1923. № 3–4. С. 175.

⁵⁶ Известия ВЦИК. 1922. 23 апреля; СУ РСФСР. 1922. № 30. Ст. 349.

⁵⁷ Коммунальное дело. 1924. № 11–12. С. 67.

⁵⁸ Об установлении квартирной платы... // Вестник Петросовета. 1922. 27 сентября.

го повышения квартплаты в 1925 г. «жильцы сузились, уступили часть жилой площади жильцам, которые по социальному положению удешевляли расценку квартир»⁵⁹. Но при ухудшении ситуации с жильём в Ленинграде возникла необходимость вернуться к санитарной норме в квадратных метрах. К 1929 г. она уменьшилась и составила, как и по всей стране, 9 кв. м на взрослого человека в 6 кв. м – на ребёнка до 16 лет⁶⁰.

Специфика жилого фонда города была такова, что в большинстве квартир центральных районов комнаты по площади превышали предписанную норму, таким образом, проживавшие в них имели «излишки жилых метров». Обязательным постановлением Ленсовета в июне 1926 г. правлениям запретили изымать такие внутрикомнатные излишки у жильцов, но те получили право «самоуплотняться», т.е. подселять к себе людей по собственному выбору⁶¹. Принятие этого документа невольно узаконило существовавшую практику сдачи «углов» жильцами. «Излишки» сдавались квартирантам – как и прежде – для получения прибыли.

В условиях обострения жилищного кризиса в Ленинграде советская власть должна была усилить регламентацию в этой сфере с целью освободить жилую площадь для представителей социально близких себе слоёв населения. Жакеты следили за соблюдением нормы, а оставшуюся сверх неё жилплощадь по мере освобождения, согласно постановлению СНК РСФСР 1927 г., правления сдавали в распоряжение Советов для заселения трудящимися. Этим же постановлением запрещалось заключать договоры сдачи жилой площади нетрудовым элементам и предоставлять им жильё путём самоуплотнения и обмена⁶². Иными словами, распоряжение правительства предписывало начать насильственное изъятие «излишков» (в отличие от форм экономического воздействия, существовавших ранее).

Теперь главным препятствием для установления контроля над распределением жилья становились квартирохозяева с их правом заселения своих квартир. Проблеме целесообразности существования квартирохозяев была посвящена дискуссия, вылившаяся на страницы городской прессы⁶³. Квартирохозяев обвиняли в неприязненном отношении к рабочим, которых они стремились выселить из квартир или отдавали им худшую площадь (проходные, тёмные комнаты, чуланы), а плату брали, как за хорошее жильё. Этот общеизвестный факт не вызывал возражений. Споры возникали по поводу того, какова польза от квартирноанимателей, содержатся ли квартиры, имеющие хозяев, лучше, чем коммунальные, и в зависимости от идеологических установок авторов печатных материалов приводились аргументы в пользу разных точек зрения.

Квартирохозяева получали свои права по соглашению с правлением жакета, назначавшим их для того, чтобы они поддерживали порядок в квартирах и своевременно вносили собираемую с жильцов квартплату. Они являлись спе-

⁵⁹ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 128, л. 24 об.

⁶⁰ Ответы на правовые вопросы // Вестник Ленсовета. 1929. 5 мая. С. 2.

⁶¹ Об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах // Вестник Ленсовета. 1926. 4 сентября.

⁶² О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях // Известия ВЦИК. 1927. 6 декабря.

⁶³ Медников Г. Нужны ли квартирохозяева? // Жилищное дело. 1924. № 5. С. 45–46; Рабинович Н. Взаимоотношения между квартирохозяевами и комнатными жильцами // Жилищное дело. 1925. № 3. С. 37–40. Подробнее см.: *Obertreis Ju.* Op. cit. S. 106–109.

цифическим петроградским/ленинградским институтом, не предусмотренным уставом жактов и появившимся из традиционной деятельности дореволюционных хозяев квартир. Жильцы подавали в правления заявления с просьбой утвердить их квартирохозяевами. При этом признавалось определённое право наследования квартир: новым квартирохозяином правление могло утвердить родственника предыдущего по его просьбе. Такой подход объяснялся тем, что квартирохозяевами обычно становились прежние съёмщики (владельцев квартир в дореволюционном Петрограде практически не было – все жили в съёмных), и их права не оспаривались ещё правлениями и жильцами, многие из них были старожилками. Дореволюционные практики продолжали существовать в изменённом виде и в ленинградских домах. Наследование права на квартиру было, например, обычным в доме № 31/33 по 14-й линии. В декабре 1923 г. его правление удовлетворило просьбу нанимательницы перевести квартиру на имя её сына⁶⁴. В феврале следующего года «в ответ на просьбу Максимовой о переводе квартиры Булгаковой на её имя правление приняло решение: вследствие смерти квартирнанимательницы Булгаковой и родственных связей её с Максимовой, квартиру перевести на её имя»⁶⁵.

Правление могло лишить «хозяина» права на квартиру, объявив её коммунальной (и затем выгодно распорядиться жилой площадью). Однако такое решение имело силу лишь в случае согласия квартирохозяина. В противном случае лишить его прав мог только суд. В доме № 66 по Невскому проспекту в августе 1924 г. правление разбирало жалобы жильцов квартиры № 26 и управа дома на квартирохозяина Мельцера, бесхозяйственного, а часто и вовсе не бывавшего дома, и постановило «с 1 сентября квартирохозяином считать другого жильца квартиры»⁶⁶.

Обязательное постановление Ленсовета, принятое в июне 1926 г., внесло порядок в дело распределения жилья в домах жактов, где оставалось много неясностей, укрепило позиции квартирохозяев, подтвердив их право распоряжаться свободной площадью на своих метрах. Комнатным жильцам запрещалось вселять к себе людей без разрешения квартирохозяина⁶⁷. То есть власти Ленинграда ещё не считали институт квартирохозяев противоречившим задачам социалистического строительства. Но вскоре началось наступление на их привилегии: если в 1927 г. они могли сдавать 50% жилплощади, то в 1928 г. – только 25%⁶⁸.

В 1928 г. в доме № 1/2 по Биржевому переулку на просьбу квартирохозяйки считаться с её правами правление уже ответило отказом⁶⁹. Там же был зафиксирован ещё более показательный случай: хозяйка квартиры № 10 Елисеева просила правление считать освободившуюся в квартире после выезда жильца комнату за ней. Оно не знало, как поступить, и послало запрос в юридическую консультацию жилсоюза Василеостровского района. Оттуда пришло разъяснение, опираясь на которое, правление приняло решение не в пользу вышеназванной гражданки: передать «дело в нарсуд о лишении её прав квартирохозяйки и

⁶⁴ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 94, л. 4.

⁶⁵ Там же, л. 1.

⁶⁶ Там же, д. 127, л. 9 об.

⁶⁷ Правила для домоуправлений и жильцов о распоряжении жилой площадью и о внутреннем распорядке в квартирах и домах // Вестник Ленсовета. 1926. 12 июня. См. также: *Германов Е.* Важные детали // Жилищное дело. 1926. № 3. С. 32–34.

⁶⁸ Ответы на правовые вопросы // Вестник Ленсовета. 1929. 9 февраля. С. 2.

⁶⁹ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 8, л. 23 об.

отобрании излишков жилой площади»⁷⁰. В том же году это правление дважды принимало решения считать квартиры «не хозяйскими, а коммунальными»⁷¹. Во второй половине 1920-х гг. «хозяева» часто сами просили признать таковыми свои квартиры⁷².

В 1929 г. в Ленинграде (под нажимом Москвы)⁷³ был ликвидирован институт квартирохозяев⁷⁴. С 1 июля, согласно постановлению Ленсовета, вместо них домоуправления назначали ответственных квартиросъёмщиков, которые отвечали за своевременное внесение квартплаты, порядок в квартирах и должны были сообщать о наличии в них свободной жилплощади правлениям. Право заселения освобождёвшихся в квартирах комнат переходило домоуправлениям⁷⁵. С принятием этого документа началось наступление на рыночные отношения в жилищной сфере, но право жактов на распределение жилплощади в домах было расширено, следовательно, нельзя утверждать, что нэп в жилищной сфере закончился в 1929 г. В результате принятых мер коммунальные квартиры, жильцы которых являлись представителями разных социальных слоёв, стали преобладающей формой жилья в городе.

Современные исследователи считают появление ответственных съёмщиков признаком усиления контроля государства над гражданами (теперь он распространялся на каждую квартиру)⁷⁶. Но ответственные съёмщики переняли большинство обязанностей прежних квартирохозяев: отвечали за своевременное внесение квартплат, собирали их с жильцов, следили за порядком, устанавливая очередь уборки общих мест и улаживая конфликты. Исходя из этого, функции соглядатаев и доносителей стали приписывать ответственным съёмщикам, что представляется не совсем верным, поскольку в основном ими становились бывшие квартирохозяева⁷⁷.

Уже в первые годы нэпа существовали лица, отвечавшие за состояние коммунальных квартир и своевременное внесение квартплат, — ответственные съёмщики, причём назывались они в обиходе также «квартирохозяевами». Согласно постановлению Петросовета 1922 г., их выбирали в квартирах, где проживали несколько семей или отдельных граждан при отсутствии определённого квартирохозяина⁷⁸. Списки квартирохозяев утверждало общее собрание соответствующего жилтоварищества⁷⁹. Так было и в доме № 1/2 по Биржевому переулку, где в сентябре 1924 г. сведения о выбранном квартирохозяине жильцы должны были предоставить в правление в недельный срок⁸⁰. Но в доме и ранее были квартирохозяева: так, уже в сентябре 1922 г. им предписывалось следить за тем, чтобы там не ночевали

⁷⁰ Там же, л. 23 об., 26 об.

⁷¹ Там же, д. 7, л. 2 об., 14.

⁷² Там же, д. 8, л. 42 об.

⁷³ *Obertreis Ju.* Op. cit. S. 109–110.

⁷⁴ Об упразднении института квартиронанимателей в гор. Ленинграде // Вестник Ленсовета. 1929. 26 июня.

⁷⁵ Об изменении правил для домоуправлений и жильцов о распоряжении жилой площадью, об обмене жилой площадью и о перепланировке квартир // Вестник Ленсовета. 1929. 26 июня.

⁷⁶ *Лебина Н.* Повседневная жизнь... С. 166, 170; *Меерович М.Г.* Наказание жилищем. Жилищная политика в СССР как средство управления людьми. 1917–1937. М., 2008. С. 106.

⁷⁷ *Obertreis Ju.* Op. cit. S. 270.

⁷⁸ Об установлении квартирной платы за жилые помещения // Вестник Петросовета. 1922. 27 сентября.

⁷⁹ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 201, л. 88 об., 100–100 об.

⁸⁰ Там же, д. 1, л. 70 об., 72.

лица без прописки⁸¹. В августе 1928 г. на заседании правления того же дома решили выявить квартиры, оставшиеся без ответственных съёмщиков, и вывести объявление с предложением их выбрать⁸². Таким образом, в 1929 г. ответственные квартиросъёмщики продолжали выполнять обязанности квартирохозяев, хотя и были лишены их прав.

В 1929 г. вышло другое знаменательное для отношений в жилищной сфере постановление. 2 марта президиум исполкома Ленсовета, исходя из того, что городской жилой фонд должен обслуживать только трудовое население, принял постановление о выселении из него лиц, живших на «нетрудовые» доходы, а также бывших домовладельцев (аналогичное постановление ВЦИК и СНК СССР было издано только 8 апреля)⁸³. Нетрудовыми элементами объявлялись лица, имевшие с 1 октября 1927 г. годовой доход в сумме больше 3 тыс. руб.; кустари, эксплуатировавшие наёмный труд и лишённые избирательных прав; служители религиозного культа. Жилая площадь этих выселенных лиц поступала в распоряжение жилотделов, что являлось ограничением прав жактов на распределение жилплощади.

При всех ограничениях в жилищной сфере за горожанами сохранялось право обмена жилья (т.е. ещё допускались рыночные отношения). Первоначально для этого требовались разрешения правлений (они обычно не препятствовали обменам) или квартирохозяев, но с ликвидацией последних процесс упростился⁸⁴. В городах создавались бюро по обмену жилья (о необходимости чего указывалось в постановлении СНК РСФСР от 15 ноября 1927 г.)⁸⁵. В Ленинграде такое посредническое учреждение при Облжилотделе было создано в 1930 г., куда горожанам предлагали обращаться для решения соответствующих проблем⁸⁶.

Тем не менее нередко жилплощадь передавали в обход закона, по личной договорённости – на это указывали многочисленные факты борьбы в жактах с незаконным, «самовольным» вселением (так, в октябре 1928 г. правление жакта дома № 1/2 по Биржевому переулку подало в суд на выселение незаконно въехавших в квартиру № 10 двоих жильцов)⁸⁷. Чтобы пресечь подобную практику, в обязательное постановление Ленсовета о ликвидации института квартирохозяев был внесён пункт о том, что виновные в самоуправных вселениях в квартиры будут привлекаться к суду⁸⁸.

Таким образом, сфера найма–сдачи жилья в РСФСР/СССР в годы нэпа представляла собой сложную систему, основанную не только на предписаниях советского законодательства, но и на традиционных повседневных практиках горожан. Население приспособлялось к постоянно изменявшимся требова-

⁸¹ Там же, л. 6 об.

⁸² Там же, д. 8, л. 25.

⁸³ О выселении нетрудовых элементов из муниципализированных и национализированных домов // Вестник Ленсовета. 1929. 6 марта; Об ограничении проживания лиц нетрудовых категорий в муниципализированных и национализированных домах и о выселении бывших домовладельцев из муниципализированных и национализированных домов // Там же. 11 мая.

⁸⁴ Об изменении правил для домоуправлений и жильцов...; *Гинзбург С.М.* Обмен жилплощади. М., 1934.

⁸⁵ О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях // Известия ВЦИК. 1927. 6 декабря.

⁸⁶ Ответы на правовые вопросы // Вестник Ленсовета. 1931. 29 января. С. 2.

⁸⁷ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 8, л. 34.

⁸⁸ Об изменении правил для домоуправлений и жильцов...; *Яцук Т.Ф.* Какой быть квартирной плате? Из опыта... С. 28.

ниям большевистской власти, создавая свои правила игры на рынке жилья и изменяя их при принятии ограничительных мер со стороны власти.

Жилищную политику Советского государства в годы нэпа условно можно разделить на два периода. В первом (1921–1924) существовали жилищные товарищества, и регулирование отношений в данной сфере в большей степени находилось в компетенции городской власти. Реализация её постановлений проходила с трудом, поскольку наталкивалась на сопротивление горожан; жилтоварищества обладали большими правами при распределении жилья. Во второй период (1925–1929) государственное вмешательство в сферу распределения жилплощади жактами становилось всё жёстче, выполнение постановлений ставилось под усиленный контроль органов городской власти. Жилплощадь для представителей социально близких власти слоёв населения снова освобождалась (при невозможности вести новое строительство в необходимом объёме) путём «уплотнения» имевших излишки жилой площади, а также выселения социально чуждых элементов, как в годы военного коммунизма. Всё это соответствовало этапам эволюции нэпа, когда после кратковременного «смягчения» большевистской диктатуры во второй половине 1920-х гг. наступило время её ужесточения⁸⁹.

У большевиков не существовало продуманной программы решения жилищного вопроса. Принимавшиеся меры центральных и местных властей хотя и были противоречивы, но подчинялись главной цели – освободить жилую площадь для увеличивавшегося населения города, которое советская власть не могла обеспечить жильём. И рыночные отношения в жилищной сфере были ликвидированы не столько по идеологическим мотивам, сколько по практическим. Власть окончательно справилась с нэповскими практиками только в 1930-е гг. – с введением паспортов для горожан и строгой регистрации по месту жительства (конец 1932 г.). В результате регистрация жильцов как система учёта и контроля населения превратилась в систему закрепления человека за определённым местом, что резко ограничило мобильность населения. Частные отношения найма–сдачи жилья ушли в сферу теневой экономики. Радикально изменился и характер мероприятий правлений жактов по сдаче жилой площади: речь уже шла не о её распределении, а о «выявлении», «изъятии» и «вселении прикреплённых к жакту»⁹⁰. В те годы вместо органов самоуправления жакты стали органами управления домовыми хозяйствами, подчинёнными Жилсоюзу, встроенному в структуру советской власти. После того как постановлением ВЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» жакты были упразднены⁹¹, распределением жилья занялись жилищные отделы исполкомов. В них находилась на учёте вся свободная площадь муниципального фонда, и формировалась очередь на получение жилья. Так в условиях регламентации всех сфер советского общества была реализована изначальная идеологическая установка большевиков на концентрацию в руках государства жилищных ресурсов страны.

⁸⁹ Давыдов А.Ю. Власть при нэпе: смягчение диктатуры (постановка и историография проблемы) // Теория и практика общественного развития. 2013. № 11. С. 314–319.

⁹⁰ ЦГА СПб., ф. 7965, оп. 3, д. 64, л. 4.

⁹¹ СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.