

Гончаренко Е.А.

соискатель Краснодарского университета  
МВД России,  
г. Сочи

**ИЗМЕНЕНИЯ  
В ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ  
СОВЕТСКОГО ГОСУДАРСТВА  
В ВОПРОСЕ УПРАВЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ  
В ГОРОДАХ (1937 Г.)**

**Аннотация:**

*В статье рассматриваются изменения в жилищной политике советского государства в вопросе управления жилищным фондом в городах (1937 г.).*

**Ключевые слова:**

*Жилищная политика, жилищный фонд, Советское государство, жилищное хозяйство.*

Goncharenko E.A.

post-graduate student of  
Krasnodar University of Russian Ministry of  
Internal Affairs, Sochi

**CHANGES  
IN HOUSING POLICY OF  
SOVIET STATE  
REGARDING HOUSING  
MANAGEMENT BACKGROUND  
IN THE CITIES (1937)**

**The summary:**

*The article looks at changes in housing policy of the Soviet state in the matter of housing management in urban areas (1937).*

**Keywords:**

*Housing policy, housing Background, Soviet state, housing.*

В 1937 г. произошло принципиальное изменение основ жилищной политики советского государства в части управления жилищным фондом в городах и поселках. Если до этого жилищный фонд управлялся в своей основе организациями жилищной кооперации, то принятыми решениями управление переходило к местным Советам депутатов трудящихся и госпредприятиям. Новые принципы были довольно подробно изложены в Постановлении ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [1]. Данное решение объясняется тем, что бурное развитие промышленности, транспорта, строительства, городского хозяйства вело к росту городского населения страны, что, в свою очередь, требовало больших капитальных вложений в жилищное строительство [2, 16]. А поскольку к тому времени уже был завершен НЭП, то вложений в жилищное строительство от частных ждать не приходилось, и государство решило взять всю эту сферу на себя. Такое решение определялось также централизацией управления в СССР, вытекающей, в свою очередь, из развития в стране административно-командной системы.

В силу важности этого акта для характеристики жилищной политики советского государства довоенного периода рассмотрим его подробнее.

В самом начале Постановления предписывалось упразднить жилищно-арендную кооперацию и передать дома, находящиеся в пользовании жилищно-арендной кооперации, в непосредственное управление местных советов и государственных предприятий. Государственным предприятиям передаются дома, сданные кооперации в порядке постановления ЦИК и СНК Союза ССР от 6 июля 1927 г. «О передаче рабочим жилищно-арендных кооперативных товариществ жилых строений, возведенных государственными предприятиями за счет фонда улучшения быта рабочих и служащих». При этом дома, построенные и строящиеся жилищно-строительной кооперацией в основном за счет государственных средств, нужно было передать: а) введение местных советов, если строительство их финансировалось по прямым кредитам Цekomбанка и местных коммунальных банков за счет спецкапиталов; б) введение соответствующих организаций, учреждений и предприятий, если строительство финансировалось за счет их средств (п. 1-3).

Далее в постановлении подробно оговаривались условия, при которых физические лица могли сохранять на правах личной собственности дачи (в частности, требовалось, чтобы имеющие задолженности по ссудам, взятым для строительства, были погашены в течение шести месяцев).

Непосредственное управление государственным жилищным фондом возлагалось Постановлением в полную ответственность за его сохранность на местные Советы и на государственные учреждения и промышленные предприятия в отношении домов, находящихся в их ведении. Соответственно предписывалось отменить порядок закрепления за государственными учреждениями, предприятиями и общественными организациями домов, принадлежащих местным Советам. Дома местных Советов могли быть переданы ими в пользование

государственных учреждений, предприятий и общественных организаций лишь на основе долгосрочных арендных договоров, обеспечивающих полную сохранность этих домов.

Полномочия местных Советов в данной сфере были определены следующим образом:

- а) непосредственное управление принадлежащим им жилищным фондом;
- б) технический и санитарный надзор, а также наблюдение и контроль за содержанием и производством ремонта всего остального жилищного фонда, независимо от того, в чьем ведении он находится.

Для реализации данных функций местные Советы обязывались организовать жилищные управления (в составе отделов коммунального хозяйства), при этом районные советы в крупных городах и поселковые советы, в составе которых нет отделов коммунального хозяйства, должны были организовать жилищные управления на правах своих отделов, а в отдельных наиболее крупных районах г. Москвы и Ленинграда, по согласованию с Наркомхозом РСФСР, допускалась организация вместо одного районного двух территориальных жилищных управлений с правами районных.

Что касается непосредственного управления отдельным домом (группой домов), то такое возлагалось на управляющего домом, назначаемого жилищным управлением местного Совета. Домовое хозяйство ведется управляющим домом на началах хозяйственного расчета, в соответствии с хозяйственно-финансовыми планами, утверждаемыми жилищным управлением. Устанавливалось при этом, что управляющий домом назначается:

- а) на каждый дом с жилой площадью свыше 3000 кв. метров или с населением свыше 500 человек;
- б) на небольшую группу в 3-5 домов, территориально смежных, с общей жилой площадью от 2000 кв. метров до 3000 кв. метров;
- в) на группу мелких домов (переулок, часть улицы) количеством до 10-15 с общей жилой площадью от 1500 до 2500 кв. метров.

Управляющий домом отвечал за правильное ведение домового хозяйства; за своевременный ремонт дома и надлежащее качество ремонта; за содержание в порядке дома и его санитарно-технических устройств и мест общего пользования в квартирах (отопление, освещение, кухни, лестницы, уборные, газ, ванны, лифт и проч.). В случаях, когда в квартире имелось несколько самостоятельных съемщиков жилых помещений, управляющий домом назначал по соглашению с ними, преимущественно из числа домохозяек, ответственного по квартире, на которого возлагалось наблюдение за местами общего пользования и за соблюдением порядка в квартире. За выполнение этих обязанностей полагалась небольшая плата.

Все поступления по дому должны были вноситься на текущий счет домоуправления, распорядителем которого являлся управляющий домом. Устанавливалось, что средства, получаемые крупными доходными домами, не могут заимствоваться на ремонт дефицитных домов и должны обращаться на текущий и капитальный ремонт и на повышение благоустройства этих же крупных домов. Изъятие из этого правила допускалось в исключительных случаях по постановлениям исполнительных комитетов местных Советов со сроком возврата не позднее 5 лет.

Важными представляются нормы о предоставлении гражданам жилья. В пунктах 23, 24 устанавливалось, что «свободные жилые помещения в домах местных советов предоставляются в пользование гражданам исключительно по распоряжениям (ордерам) жилищного управления отдела коммунального хозяйства местного совета. Свободные жилые помещения в домах государственных учреждений, предприятий и общественных организаций, а также в домах, арендованных ими, предоставляются в пользование их работникам распоряжением администрации этих учреждений, предприятий и организаций... Право пользования жилым помещением во всех домах оформляется письменным договором, заключаемым съемщиком с управляющим домом или с арендатором дома, причем в договоре точно определяются права и обязанности сторон и последствия их нарушения».

Анализ Постановления ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» показывает, что установленный им порядок управления жилым фондом в части, касающейся муниципального жилого фонда, действует до сих пор. Более того, ряд норм представляется более прогрессивно и эффективно, чем по действующим жилищно-правовым актам. Это касается, в частности, установления должности управляющего домом, начиная с дома жилой площадью 3000 кв. метров, т.е. это дом от 60 квартир. Сейчас в России такой практики нет, что является, на наш взгляд, одной из причин запущенности домов. Эффективной касается и норма об использовании коммунальных платежей только для данного дома – сегодня этот принцип еще только внедряется. В целом, как видно, опыт советского законодателя по управлению жилищным фондом незаслуженно забыт, и он заслуживает применения по указанным и другим позициям.

### **Ссылки:**

1. Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.
2. Грудцына Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. № 6.

### **References (transliterated):**

1. Postanovlenie TSIK i SNK SSSR ot 17 oktyabrya 1937 g. "O sokhranenii zhilishchnogo fonda i uluchshenii zhilishchnogo khozyaystva v gorodakh" // S3 SSSR. 1937. No. 69. Art. 314.
2. Grudtsyna L.Y. Zhilishchnaya politika v Rossii: proshloe i budushchee // Zakonodate'l'stvo i ekonomika. 2005. No. 6.