

**Микуленок Юлия Андреевна**

аспирант Кубанского государственного  
университета

**ЖИЛИЩНЫЕ КОНФЛИКТЫ  
В СОВЕТСКОМ ОБЩЕСТВЕ 1920-Х ГГ.  
(НА ПРИМЕРЕ ЮГА РОССИИ)**

**Аннотация:**

*В данной статье речь идет о жилищном кризисе в 1920-х гг. в советском обществе. Первое десятилетие советской власти ознаменовалось полномасштабным жилищным кризисом. Находясь в поисках выхода из сложившейся ситуации, люди самовольно захватывали пустующие квартиры, вели «жилищные войны» с соседями.*

**Ключевые слова:**

*жилищный кризис, жилищная политика, самозаселение, «жилищные войны».*

**Mikulenok Yulia Andreevna**

PhD student,  
Kuban State University

**HOUSING CONFLICTS IN THE SOVIET  
SOCIETY IN THE 1920-S: CASE STUDY  
OF THE SOUTH OF RUSSIA**

**Summary:**

*The article deals with a housing crisis in the 1920-s in the Soviet society. The first decade of the Soviet governance was marked by the full-scale housing crisis. Searching for a way to resolve the problem, people seized illegally uninhabited flats and fought housing conflicts with the neighbours.*

**Keywords:**

*housing crisis, housing policy, housing conflicts, unauthorized occupation of a flat.*

**Жилищная ситуация на Юге России в 1920-е гг.**

Одним из символов 1920-х гг. стал масштабный жилищный кризис, охвативший всю страну. Своего апогея кризис достиг в 1923 г., вследствие массового возвращения красноармейцев с фронтов, высокого притока населения в южный регион.

Одним из результатов дефицита жилья стали квартирные конфликты: «войны» соседей за выселение друг друга из занимаемых квадратных метров, семейные конфликты и самовольное заселение в пустующие квартиры.

Особенно остро «жилищный голод» ощущали в Москве, Ленинграде и на Юге России. В 1920-х гг. в Москве на душу населения в среднем приходилось 9,3 м<sup>2</sup> жилой площади, в 1923 г. – 6,8 м<sup>2</sup>, в 1926 г. – 5,3 м<sup>2</sup> [1, с. 17]. В Петрограде (с 1924 г. город был переименован в Ленинград) в 1923 г. – 13 м<sup>2</sup>; в 1926 г. – 8,7 м<sup>2</sup>; в 1927 г. – 8,4 м<sup>2</sup>.

Согласно итогам Всероссийской переписи городов 1923 г. Краснодар был 15-м по числу жителей в Советском Союзе и 2-м по остроте жилищного кризиса. В данный период времени в Краснодаре на душу населения приходилось 6,7 м<sup>2</sup> жилой площади. Размышляя о жилищной проблеме Краснодара, Палладий Васильевич Миронов писал: «Необходимо построить еще более половины всего современного Краснодара, чтобы довести душевую долю жилой площади до минимальной нормы 8,09 м<sup>2</sup>. Доведение же жилищной плотности до санитарной нормы в 9,1 кв.м. требует постройки второго Краснодара» [2], то есть около 200 000 кубов жилой площади, что обошлось бы казне в 25 млн руб. [3].

В Новороссийске в 1923 г. на человека приходилось 4,82 м<sup>2</sup> жилой площади, в 1925 г. – 4,03 м<sup>2</sup>. В Армавире средняя жилищная норма составляла 7,25 м<sup>2</sup> [4]. В Ростове-на-Дону общая жилплощадь с 1914 по 1924 г. уменьшилась на 8 % и составила 5,41 м<sup>2</sup> [5].

Однако складывается парадоксальная ситуация. В стране одновременно существует две нормы распределения жилой площади – общая для всех в 8 м<sup>2</sup> и дифференцированная. Рабочий должен был занимать площадь равную 5,39 м<sup>2</sup>; служащий – 9,17 м<sup>2</sup>; кустарь – 6,09 м<sup>2</sup>; лицо свободной профессии – 6,37 м<sup>2</sup>; нетрудовой элемент – 6,58 м<sup>2</sup> [6]. Данная политика привела к тому, что в одном доме один человек занимал 3 м<sup>2</sup>, другой – 25. В Новороссийске это контраст был еще более резким.

В 1920 г. в Екатеринодаре (7 декабря 1920 г. город был переименован в Краснодар) насчитывалось 51 768 комнат, а в 1923 г. их количество сократилось до 50 330. Ежегодно только Краснодар терял около 500 комнат [7]. Причинами этих явлений были: последствия гражданской войны, естественное разрушения зданий, варварское отношение рабочих к жилью.

Жилищный кризис осложнялся незначительной численностью жилищного фонда Краснодара в начале XX в. В течение 30 лет (1895–1925), Городская дума не находила места под застройку новых жилых домов [8]. В отношении этажности Краснодар не только отставал от двух столиц, но и от некоторых городов Юга России. К примеру, из 28 750 зданий двухэтажных всего

было 820, трех- и более – 28, то есть 2,87 % зданий – многоэтажки. В Сочи количество многоэтажных домовладений было куда больше, чем в Краснодаре – 12,96 % [9].

Пытаясь решить жилищный кризис, советская власть провела целый комплекс мероприятий. Создаются планы перепланировки города. Так по проекту А.Н. Юнга, Краснодар делился на два центра: «бульварный» и «деловой». В «деловой» части были расположены вузы, спортивные сооружения, проезжие улицы. Весь город, по данному проекту, должен был быть окружен цепью древесных насаждений. Отдельно выделялась и фабрично-заводская зона, расположенная вне городской черты.

Другой проект, неизвестного автора, предлагал разделить жилище на две категории: для одиноких и семейных. Одинокие должны были жить в общежитии, где пользовались только койкой, стулом и столом. Семейным парам предлагались квартиры с кухнями и несколькими комнатами, расположенными вдоль коридора. Стоимость такого дома, по расчетам специалиста, составляла от 500 000 до 1,5 млн золотых руб. на чел. [10].

Однако данные проекты так и не были реализованы всецело. Советская власть принимает решение провести конфискации квартир «бывшие» (граждане советского государства, чьи квадратные метры превышали установленную нормы в несколько раз) и распределить освобожденную площадь среди коммунистов.

Советская власть начала проводить политику «ущемления и выселения» и создания коммунальных квартир. Например, бывшая графиня И.Д. Голицына урожденная Татищева была вынуждена покинуть свое роскошное поместье Ворганово Смоленской губернии, а затем и петербургскую квартиру на Сергиевской и поселиться в московской коммуналке, одной комнате с матерью и бабушкой [11, с. 100]. На Юге России данная политика стала проводиться на 4 года позже, только после окончания Гражданской войны. За три дня 22–24 марта 1921 г. было освобождено 2 400 комнат [12, с. 463]. К 1926 г. было муниципализировано 475 988 м<sup>2</sup>, из которых под квартиры было занято только 277 442 м<sup>2</sup> [13, с. 2].

Весь муниципализированный жилищный фонд передавался жилищным товариществам, которые самостоятельно ориентируясь на жилищные нормы и «хорошие» отношения с членами жилтоварищества, распределяли жилую площадь между своими членами. Как правило, «жилые помещения» жилищных арендных кооперативных товариществ (ЖАКТ) – это были сырые, с низким потолком и цементным полом комнаты.

Пытаясь снизить остроту жилищного кризиса и одновременно создать условия для роста коммунальных квартир, советская власть ст. 98 УК РСФСР запретила куплю-продажу жилой площади.

#### **«Жилищные войны».**

Приезжие оказывались в положении, когда им совершенно негде было жить. Они были вынуждены самовольно вселяться в любые пригодные для жилья помещения – котельные, склады, заброшенные магазины, списанные вагоны, конюшни, гаражи [14], в бараки при заводах и фабриках. Здесь чаще всего, кроме двухъярусных нар, не было никакой мебели, отсутствовали столовые и прачечные, нередко на 50 чел. имелся всего один водопроводный кран [15]. Самовольно вселялись и в пустующие квартиры.

Приезжая в новый город, приезжий подавал заявление о вступлении в жилтоварищество, предварительно выйдя из прежнего, и заявление на занятие свободного помещения. Однако, при фактическом наличии пустующей жилой площади, свободных комнат, как правило, не было. Все они предназначались для «нуждающихся» ответственных партийных работников так называемой «местной элиты».

Показателен пример Иллариона Федоровича Стасика. После окончания кооперативного техникума он приехал по распределению с семьей на работу в Краснодар. В первое время был вынужден остаться в номерах Крайсоюза. Однако высокая плата за номер заставила его усиленно искать квартиру. Узнав, что гражданин Миняев покидает город и освобождает комнату, И.Ф. Стасик подает в Правление жилтоварищества заявление о принятии его членом жилтоварищества, с просьбой дать ему какую-нибудь освобожденную комнату. Однако, по распоряжению Правления комнату должен получить более «нуждающийся» в жилой площади некий гражданин Цетович, который и без того имеет 70 м<sup>2</sup>. Не имея другой возможности получить жилье, И.Ф. Стасик самовольно вселяется с семьей в квартиру. О факте незаконно заселения становится известно членам Правления [16].

После разбора дела Контрольной комиссией гражданин И.Ф. Стасик был выселен из комнаты. Так же был выселен и Федор Степанович Еременко вместе с большой беременной женой. Год Ф.С. Еременко жил в общежитии отряда, а жена – у своего брата, семья которого состоит из 6 чел. Когда ему попалась пустая комната, без печки, он ее занял [17].

Были и те, кто объединялся группами для захвата пустующей квартиры [18]. Например, некий гражданин Симонов объединился с коммунистами Лапшиным и Любимовых, чтобы занять жилую площадь.

Симонов С.К. прибыл в Ростов-на-Дону из Ейска и сразу же подал заявление о предоставлении ему и его семье какого-либо жилья. Но, обойдя все жилконторы г. Ростова-на-Дону, получил справки, что никакой свободной жилой площади не имеется. В течение 2,5 месяцев ему приходилось пользоваться ночлежным домом или любезностью знакомых. Симонов обратился к товарищу Гольману с просьбой дать ему комнату хотя бы в гостинице. Гольман же предложил Симонову номер в гостинице за 4,5 руб. в сутки. От Лапшина и Любимова Симонов узнал о пустующей квартире, которую собирается купить врач за 1 000 руб. за счет Страхкассы. Они заняли эту квартиру [19].

Ростовская «банда» жилищных захватчиков – Симонов С.К., Лапшин и Любимов решением Народного суда были выселены из захваченной квартиры. Суд предоставил им месячный срок для поиска жилья и постановил взыскать с них 51 руб. 48 коп. за месячное проживание в квартире.

Таким образом, жилищный кризис 1920-х гг. способствовал развитию такого явления как доносительство. Живя в тесноте, в коммунальной квартире соседи знали все друг о друге и о не званых гостях. Не проходило и суток, как о незаконном заселении тут же узнавало Правление ЖАКТа, которое сразу же принимало жесткие меры по отношению к захватчикам. На захваченную квартиру приходил Председатель Правления ЖАКТа с «товарищами». И если захватчики добровольно отказывались выселяться из квартиры, приходил участковый. После чего дело о самовольном захвате жилой площади решалось в суде.

В 1920-х гг. стало обычной ситуацией, когда соседи выживали друг друга из занимаемых комнат. Во дворах происходили постоянные ссоры, ругань, драки, вредительство (вешали на дверь отхожих мест замки, вымазывали грязью белье) были и те, кто бросался в соседей кирпичами [20].

Чтобы занять чужую жилую площадь и хоть как-то улучшить свои квартирные условия, соседи буквально выживали друг друга, создавая невыносимые условия для жизни. Например, Марк Моисеевич Трегуб, который с семьей из четырех человек проживал в комнате площадью 10 м<sup>2</sup> терпел оскорбления со стороны домовладелицы и квартирантов, издевательства над детьми [21].

Или же «доброжелатели» писали жалобы в контрольные органы на нерадивых соседей. Так, некий аноним пишет: «Я считаю своим долгом ознакомить Вас с теми фактами, которые характеризуют т. Борисова. Раньше при Борисове жила девочка, дочь его покойной жены: для ухода за девочкой он держал «няню». Уже больше трех месяцев девочку эту забрал отец. Борисов остался совершенно один. Однако прислугу продолжает держать. Эта женщина за глаза называет Борисова «барином». Живет Борисов в обстановке совершенно не коммунистической: у него ковры, мягкая мебель. В этом же доме живет другой коммунист, который занимает проходную комнату вместе с семьей, через которую проходит т. Борисов и его прислуга. Проходя через эту комнату, Борисов намеренно стучит каблуками, свистит, словом намеренно создает шум, чтобы не дать покоя живущему в этой комнате коммунисту и выселить его» [22].

Таким образом, дефицит квадратных метров 1920-х гг. стал причиной развития жилищных конфликтов. В поисках мест, пригодных для жилья, «бездомные» граждане нового Советского государства захватывают склады, заброшенные здания фабрик и заводов и пустующие квартиры. Самозаселение стало способом решения жилищного кризиса и одновременно причиной развития квартирных конфликтов. Однако все попытки самовольного захвата квадратных метров строго карались уголовным кодексом СССР. Способом решения дефицита жилой площади были и «жилищные войны». Соседи пытались выжить и выселить друг друга из занимаемых комнатах.

### Ссылки:

1. Меерович М.Г. Наказание жилищем: жилищная политика в СССР как средство управления людьми (1917–1937 гг.). М., 2008.
2. Государственный архив Краснодарского края (далее – ГАКК). Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 27. С. 8.
3. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 360. С. 365.
4. Государственный архив Ростовской области (далее – ГАРО). Ф. Р-1185. Оп. 1. Д. 762. С. 23.
5. ГАРО. Ф. Р-1185. Оп. 1. Д. 79. С. 116.
6. ГАРО. Ф. Р-1185. Оп. 1. Д. 762. С. 24–25.
7. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 27. С. 9.
8. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 27. С. 10.
9. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 299. С. 230.
10. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 62. С. 135.
11. Голицына И.Д. Воспоминания о России (1900–1932). М., 2009.
12. Екатеринбург – Краснодар. Два века города в датах, событиях, воспоминаниях // Материалы к летописи. Краснодар, 1993.
13. ГАКК. Ф. Р-1547. Оп. 1. Д. 62.
14. Меерович М.Г. Указ. соч. С. 186.

15. Лебина Н.Б. Повседневная жизнь советского города: нормы и аномалии 1920–1930. СПб., 1999. URL: <http://lib.rus> (дата обращения: 25.11.2011).
16. Центр документации новейшей истории Краснодарского края. Ф. 10. Оп. 1. Д. 118. С. 221.
17. ГАКК. Ф. Р-226. Оп. 1. Д. 439. С. 7.
18. ГАРО. Ф. Р-1185. Оп. 2. Д. 291. С. 5–8.
19. ГАРО. Ф. Р-1185. Оп. 2. Д. 291. С. 5–8.
20. ГАКК. Ф. Р-226. Оп. 1. Д. 437. С. 211.
21. ГАКК. Ф. Р-226. Оп. 1. Д. 51. С. 44.
22. ГАКК. Ф. Р-226. Оп. 1. Д. 51. С. 132.

### References:

1. Meerovich, MG 2008, *Punishment housing: housing policy in the Soviet Union as a means of controlling people (1917-1937)*, Moscow.
2. *State Archives of the Krasnodar Territory (hereinafter – GAKK)*, f. r-1547, op. 1, d. 27, l. 8.
3. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 360, p. 365.
4. *State Archive of the Rostov Region (hereinafter – GARO)*, f. r-1185, op. 1, d. 762, l. 23.
5. GARO, f. r-1185, op. 1, d. 79, l. 116.
6. GARO, f. r-1185, op. 1, d. 762, l. 24-25.
7. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 27, l. 9.
8. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 27, l. 10.
9. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 299, l. 230.
10. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 62, l. 135.
11. Golitsyna, ID 2009, *Memories of Russia (1900-1932)*, Moscow.
12. *Ekaterinodar – Krasnodar. Two centuries of the city dates, events, memories. Materials for the record 1993*, Krasnodar.
13. GAKK, f. r-1547, op. 1, d. 62.
14. Meerovich, MG 2008, *Punishment housing: housing policy in the Soviet Union as a means of controlling people (1917-1937)*, Moscow, p. 186.
15. Leбина, NB 1999, *Everyday life of the Soviet city: the norms and anomalies 1920-1930*, St. Petersburg, retrieved 25 November 2013, <<http://lib.rus>>.
16. *Documentation Center of the modern history of the Krasnodar Territory*, f. 10, op. 1. d. 118. l. 221.
17. GAKK, f. f-226, op. 1, d. 439, l. 7.
18. GARO, f. r-1185, op. 2, d. 291, l. 5-8.
19. GARO, f. r-1185, op. 2, d. 291, l. 5-8.
20. GAKK, f. f-226, op. 1, d. 437, l. 211.
21. GAKK, f. f-226, op. 1, d. 51, l. 44.
22. GAKK, f. f-226, op. 1, d. 51, l. 132.