

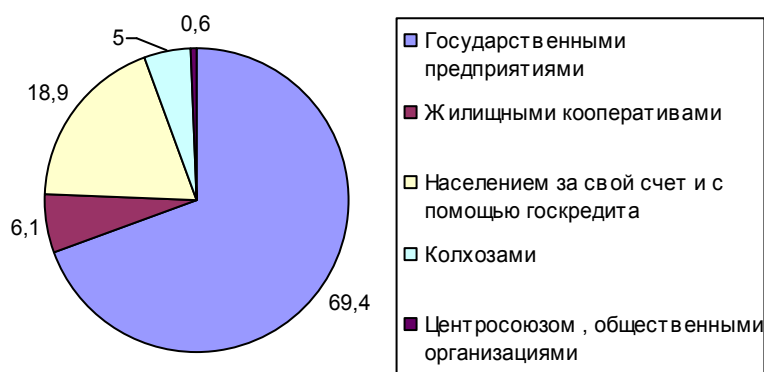
## Строительство жилья в СССР

Из книги «СССР и страны мира в цифрах», <http://su90.ru>

Советская система обеспечения граждан жильем существенно отличалась от западной и нынешней российской. Она имела свои преимущества и недостатки.

В период с 1960 г. жилье в СССР строилось, в основном, государственными предприятиями и организациями, жилищно-строительными кооперативами, населением (за свой счет и с помощью государственного кредита), колхозами.

Основная доля приходилась на *государственные организации и предприятия*. Это жилье не передавалось в собственность, гражданам предоставлялось право бессрочного проживания в нем. Плата за проживание (квартплата) была незначительной. Например, за трехкомнатную квартиру она составляла примерно 5 – 6 руб. в месяц. Разумеется, граждане оплачивали и коммунальные услуги (электроэнергия, газ, отопление, и др.), тарифы были малозаметными для семейного бюджета.



Ввод в действие жилья в СССР различными субъектами в процентах от суммарной площади введенного в 1989 г. жилья. Расчет по общей (полезной) площади. Источник: [3].

Жилье предоставлялось не всем желающим улучшить свои жилищные условия, а лишь тем, кто в нем нуждался. В городах существовали нормы (довольно небольшие) жилой площади на человека. Нуждающимся в улучшении жилищных условий признавались граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже этой нормы. Были и некоторые другие критерии.

Нуждающихся в улучшении жилищных условий было много, жилья строилось относительно мало, очереди в городах растягивались на многие годы и даже на десятилетия. Так, в 1986 – 1990 гг. в среднем ежегодно государственными предприятиями и организациями строилось 88 млн. м<sup>2</sup> жилья, или 0,3 м<sup>2</sup> на человека.

Постановлением Совета министров СССР от 20 марта 1958 г. было признано «целесообразным... развитие *жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации* для осуществления строительства многоквартирных жилых домов в городах и поселках городского типа и дач в пригородах за счет собственных средств членов кооперативов».

Из Жилищного кодекса РСФСР 1983 г.: «В члены жилищно-строительного кооператива могут быть приняты граждане, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в данном населенном пункте ... и нуждающиеся в улучшении жилищных условий». Часто люди стояли в двух очередях – общей очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий, и в очереди на вступление в ЖСК.

Дома ЖСК строили строительные организации, как правило, по типовым проектам, под контролем исполкомов советов народных депутатов и правлений кооперативов. Первоначальный взнос с 1982 г. составлял 30% от стоимости квартиры, в некоторых регионах – 20%. На остальную сумму (70% от сметной стоимости дома) кооперативу государством предоставлялся кредит сроком до 25 лет. Он погашался членами ЖСК ежемесячно, равными долями.

Ставка по кредиту была незначительной. Из Постановления Совета министров СССР от 19 ноября 1964 г. № 943: «Установить для жилищно - строительных кооперативов с 1 января 1965 г. процентную ставку за пользование кредитом Стройбанка СССР в размере 0,5 процента годовых». Эта норма действовала в СССР вплоть до его разрушения.

Под 0,5% годовых выдавались кредиты колхозам, совхозам и другим сельскохозяйственным предприятиям, организациям потребительской кооперации на строительство жилых домов.

Сравним ставку по кредитам ЖСК в СССР со ставками по ипотечным кредитам в Российской Федерации. Ипотечный рынок в РФ начал формироваться в 1995 г. В июле 1998 г. вступил в силу закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В таблице приведены примеры ставок по ипотечным кредитам в РФ, начиная с 1999 года.

| Дата           | Процентная ставка                    | Примечание                       |
|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1999 г.        | 35%                                  | На 5 лет, только в долларах США  |
| 2000 г.        | 30%                                  | На 10 лет, только в долларах США |
| Начало 2006 г. | 14,9 (в рублях)<br>11,8 (в долларах) |                                  |
| Май 2009 г.    | 14,9 (в рублях)<br>13,8 (в долларах) |                                  |
| 2011 г.        | 11,5 - 12                            |                                  |
| 2012 г.        | 12,3                                 |                                  |
| Конец 2014 г.  | 17 – 20%                             |                                  |
| 2016 г.        | 12,5 – 12,7                          | Сбербанк                         |

Как видно из таблицы, в наше время до советских 0,5% еще далековато. Беря кредит под такие проценты, россияне на долгое время попадали в кредитную кабалу банкам.

В 1986 – 1990 гг. за счет средств ЖСК построено 40,2 млн. м<sup>2</sup> общей площади жилья, что составило 6,4% от всего жилья, построенного за пятилетку. В среднем на человека в СССР за этот период ежегодно строилось 0,03 м<sup>2</sup> кооперативного жилья - полоска шириной 3 см и длиной 1 м. Для ситуации с жильем в СССР это крайне мало.

Власти признали провал программы строительства жилья ЖСК только в 1988 г. Из Постановления Совета министров СССР и ЦК КПСС от 31 марта 1988 г.: «...положение с развитием жилищно-строительной кооперации следует признать неудовлетворительным, не отвечающим современным возможностям и запросам населения.

Миллионы граждан вынуждены годами стоять в очереди для вступления в жилищно-строительные кооперативы. Планы строительства кооперативных домов систематически не выполняются. Его масштабы за последние 20 лет практически не увеличились, а доля в общем объеме жилищного строительства составляет лишь 7 процентов.

Все это является следствием серьезной недооценки социально-политической значимости жилищно-строительной кооперации...».

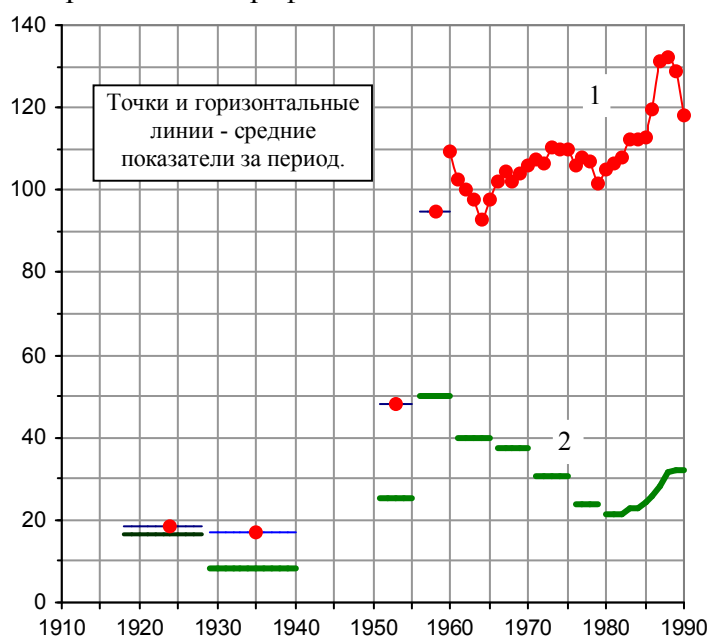
*Строительство жилья населением* (за счет собственных средств и с помощью государственных кредитов) также контролировалось местными органами власти (исполкомами советов народных депутатов). Существовал план ввода в эксплуатацию жилых домов по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), осуществляемому населением. В соответствии с планом, на строительство домов выделялись стройматериалы, санитарно-техническое оборудование и т.п. Дома строились в соответствии с утвержденными проектами, как правило, строительными организациями. Населению на индивидуальное жилищное строительство государством выдавались кредиты под 2%.

Тормозили развитие индивидуального жилищного строительства чиновники разного уровня, включая тех, кто сидел на самом вершине. Так, в Постановлении Совета министров РСФСР от 21.05.1966 отмечалось, что «Исполкомы Советов депутатов трудящихся во

многих случаях необоснованно ограничивают индивидуальное жилищное строительство в средних и малых городах...» (и в крупных – тоже), что ИЖС сдерживается «слабым развитием торговли строительными материалами и деталями, электротехническими материалами, санитарно-техническим оборудованием, столярными, плотничными, скобяными и другими необходимыми для этого изделиями». Т.е. проблема была именно в руководстве и системе управления государством.

За период 1986 – 1990 гг. в среднем ежегодно ИЖС составляло 21,8 млн. м<sup>2</sup>, или 0,08 м<sup>2</sup> на одного жителя СССР.

Общая картина строительства жилья СССР за счет средств населения в 1918 – 1990 гг. приведена на графике.



В советское время жилья для людей строилось мало. Б.Ельцин и его реформаторы в 1990-х кардинально изменили ситуацию. Жилья стали строить очень мало, а стоить оно стало очень дорого.  
 Построено жилья в РСФСР в 1987 – 1989 годах, в среднем за год, – 72 млн. м<sup>2</sup>.  
 Построено жилья в РФ 2000 году – 30 млн. м<sup>2</sup>

В советское время природная рента работала на все государство. Часть денег от продажи за рубеж минеральных ресурсов (нефть, газ, уголь, руда), и другой продукции, где скрыта эта рента (например, минеральные удобрения, продукция металлургической промышленности, лесной промышленности) поступала в бюджет государства и расходовалась, в том числе, на жилищное строительство.

Ввод в действие жилых домов в СССР, млн. м<sup>2</sup> общей (полезной) площади (1), в том числе – населением за свой счет и с помощью государственных кредитов, а также жилищными кооперативами (2), млн. м<sup>2</sup>.

Источники: [3, 41].

*Колхозами* в 1961 – 1965 гг. в среднем за год вводилось в действие 1,06 млн. м<sup>2</sup> жилья, в 1986 – 1990 гг. - 7 млн. м<sup>2</sup> жилья (5,6% от общего объема ежегодно вводимого за этот период жилья в стране).

В странах Запада строительство жилья определялось не планами партии и правительства, а потребностями граждан в улучшении жилищных условий и возможностями граждан купить (в т.ч. в кредит) жилье. Для этого не нужны были постановления руководящих и партийных органов: сколько жилья требовал рынок – столько и строили. В качестве примеров на графиках ниже приведены сравнительные данные по строительству жилья в СССР, США и Японии.

В отличие от СССР, строительная отрасль (и вся система) в США была способна быстро наращивать объемы строительства жилья, т.е. быстро удовлетворять возросший рост потребности населения в жилье. Причем одновременно с ростом объемов строительных работ, быстро росло и производство необходимых для строительства изделий в других отраслях: цементной, деревообрабатывающей, стекольной, производящей санитарно-техническое оборудование и др. И не нужно было распределять фонды на необходимые для строительства материалы и изделия.

Всего за 5 лет (1925 – 1928 гг.) объемы строительства в стране увеличились в 4 раза. В США жилья (не барачков и общежитий) строилось в эти годы примерно в 2 раза больше, чем в среднем в СССР, причем численность населения в США была значительно меньше, чем в СССР. Всего за три года (1975 – 1978 гг.) общая площадь жилья в зданиях по утвержденным

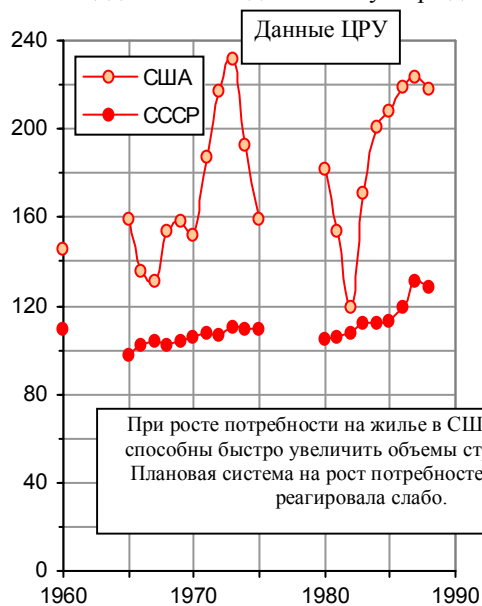
к строительству контрактам в США увеличилась на 128 млн. м<sup>2</sup> (СССР в то время строил около 110 млн. м<sup>2</sup> в год).



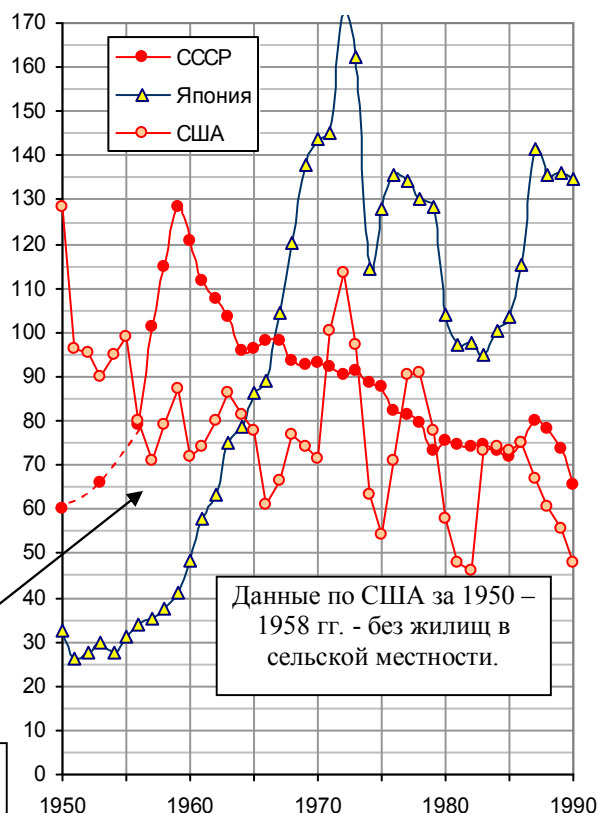
Сравнительная численность населения США и СССР, США – 1

| Год  | США | СССР |
|------|-----|------|
| 1922 | 1   | 1,24 |
| 1940 |     | 1,48 |
| 1950 |     | 1,19 |
| 1960 |     | 1,19 |
| 1970 |     | 1,18 |
| 1980 |     | 1,17 |
| 1990 |     | 1,15 |

Ввод в действие жилых домов в СССР, млн. кв. метров общей (полезной) площади. Источник: [3]. Общая площадь жилья в зданиях по утвержденным к строительству контрактам в США, млн. м<sup>2</sup>. Источник: [S.67].



Строительство жилья в США и в СССР, млн. кв. м. Источник: [S.46]



Для США подавляющая часть жилья строилось частным сектором. Доля государства в строительстве жилищ составила:

- 1960 г. – 3,4%
- 1970 г. – 2,4%
- 1982 г. – 0,5%
- 1985 г. – 0,2%
- 1986 г. – 0,1%

Для СССР - количество квартир, построенных за год на 10 тысяч человек населения (расчет по среднегодовой численности населения). Для США и Японии – начатое строительство жилищ: квартир, домов (New housing units started). Источники: [3, 41, S.3, S.14].

*Некоторые замечания по приведенным на графиках данным.*

В 1918-х – 1928-х годах в СССР строилось очень мало жилья, менее 20 млн. м<sup>2</sup> в год. При этом подавляющая часть его (около 90%) строилось населением за свой счет. Государство строило квартиры для чиновников, крупных специалистов и бараки, общежития для рабочих в рабочих поселках. Причина – послевоенная разруха, отсутствие денег в бюджете.

В 1929 – 1940 гг., в среднем за год, жилья строилось еще меньше, но доля государства увеличилась примерно до 50% (в среднем за период).

Следует отметить, что жилье в 1920-х – 1930-х значительно отличалось от жилья конца 1980-х. В довоенные годы, особенно в период индустриализации, государством создавались крупные рабочие поселки при строящихся электростанциях, заводах, металлургических и химических комбинатах, шахтах и т.п. Основу этих поселков составляли бараки для рабочих. Их необходимо было возводить быстро и с минимальными затратами. Поэтому бараки практически не имели удобств, даже перегородок. В каждом жили десятки человек. В современных тюрьмах условия многократно лучше. Ниже приведены цитаты из книги немецкого историка Д. Нойтатца о начальном этапе строительства метро в Москве, они дают некоторое представление о качестве жилья для рабочих в 1932 – 1935 гг.

«В бараках для рабочих было немного отдельных внутренних помещений. Во многих имелась одна-единственная спальня, где ночевали более 100 жильцов одновременно, другие подразделялись на 25 и более человек, в лучшем случае в комнате находилось 6 – 10 кроватей. Большой проблемой оказалось размещение семейных рабочих, потому что дети мешали отдыхать соседям по бараку. Семьи имели около трети рабочих, проживающих в бараках...

Периодически проводившиеся «походы за культурный барак» давали незначительный эффект. Во время первого такого похода в июле 1932 г. довольствовались тем, что в бараках имелось достаточно мешков с сеном и деревянных лежаков, и рабочие не были вынуждены спать на полу. Столы и прикроватные тумбочки считались шиком. В большинстве бараков только у каждого второго жильца имелась табуретка и тумбочка.... Умывальники, душ и туалеты во многих бараках и вовсе отсутствовали...

В феврале 1933 г. партийная Контрольная комиссия и Рабкрин провели выборочное обследование бараков в районе Остоженки и в Филях, обнаружив мрачную картину: помещения не отапливались {в феврале!} так как не было дров, щели в домах не заделаны, отсутствовали водопровод и канализация. Уборные и прилегающие к баракам дворы пребывали в таком неопишемом состоянии, что приходилось всерьез опасаться эпидемий. Постельное белье не менялось в течение 4 – 5 месяцев, и в результате катастрофических санитарных условий уже получили распространение инфекционные заболевания...

... драки и пьянство в переполненных бараках являлись постоянным пунктом повестки дня. Вследствие переполнения бараков и нехватки санитарного оборудования, распространялись вши, блохи, клопы...

Проходчик Посичник говорит: Придешь из шахты грязный и в грязную постель ляжешь, помыться негде...

Особенно «отличились» бараки на ул. Мазутной в Сокольниках: «Столовая не закончена. Во многих бараках не закончены штукатурные работы. Окна не застеклены. В этих бараках в совершенно невозможных условиях живет свыше 300 рабочих. В бараках на стенах снег, с потолка и со стен течет. Рабочие лежат в шубах. Температура в комнатах 5 – 10 градусов ниже 0».

Относительное благоустроенное жилье предоставлялось ИТР, специалистам, чиновникам. «Многие инженеры были довольны, если с семейством из четырех человек устраивались в комнате площадью 9,5 кв. м» [117].

Каковы масштабы обеспечения строителей московского метро таким «благоустроенным» жильем? «К сентябрю 1934 г. количество жилых строений Метростроя достигло 400. Из них 240 размещались в поселках, остальные были разбросаны по городу. В феврале 1935 г. это число выросло до 500, из которых 140 объектов представляли собой двухэтажные дома квартирного типа» [117].

Перечислены лишь некоторые проблемы из огромного множества. Так жили строители метро в Москве, в рабочих поселках на периферии проблем было кратно больше.

Эти и тысячи других жилых объектов в рабочих поселках были учтены статистическими органами как построенное государством жилье. Качество жилья, наличие элементарных бытовых

условий для жизни, существенного значения не имели. Количество квадратных метров на одного жителя – тоже. «Средняя жилплощадь в рабочих слободках на окраинах Москвы составляла в начале 1930-х гг. 2 кв. м на человека, т.е. примерно столько, сколько занимает кровать»; в среднем в 1934 году на москвича приходилось 4,2 м<sup>2</sup> [117].

С середины 1934 г. объемы строительства бараков для людей были существенно ограничены. Из Постановления Совета народных комиссаров от 23.04.1934: «Облегченное, малоэтажное, каркасное, щитовое и барачное строительство, осуществляемое на основе действующих норм, допускать в качестве временных жилищ только с разрешения советов народных комиссаров союзных республик или, по их указанию, с разрешения краевых и областных исполнительных комитетов». В постановлении установлено, что «... в городах и рабочих поселках должны строиться капитальные дома в 4 - 5 этажей и выше с водопроводом и канализацией... В домах должны быть квартиры в 2, 3 и 4 комнаты, рассчитанные на различный размер семьи... Для холостых и малосемейных устраивать квартиры с отдельными комнатами, рассчитанными на 1 - 2 человек», т.е. коммунальные квартиры. Стоимость такого жилья была велика, объемы строительства уменьшились.

Однако и без согласования с областными организациями бараки продолжали строить. «...предприятия находили возможности обойти этот запрет {на строительство бараков}. 35% построенного в 1935 – 1937 гг. жилья приходилось на «стандартные дома», которые строились на деревянном каркасе, обшитым изнутри и снаружи досками. Промежуток между каркасом и досками заполнялся утеплителем – торфом или стружками» [117].

*Информация к размышлению.* Если из поколения в поколение власть стоит спиной к потребностям населения, откладывает решение проблем людей на светлое будущее, то, в конце концов, в государстве непременно вырастет поколение пофигистов, фанатов, националистов и «демократов».

С другой стороны, если бы в 1930-х власть строила для рабочих дворцы вместо бараков, то в государстве к 1941 г. не было стали, бензина, танков, самолетов... Скорость продвижения фашистов к Уралу была бы сопоставима со средней скоростью танка.

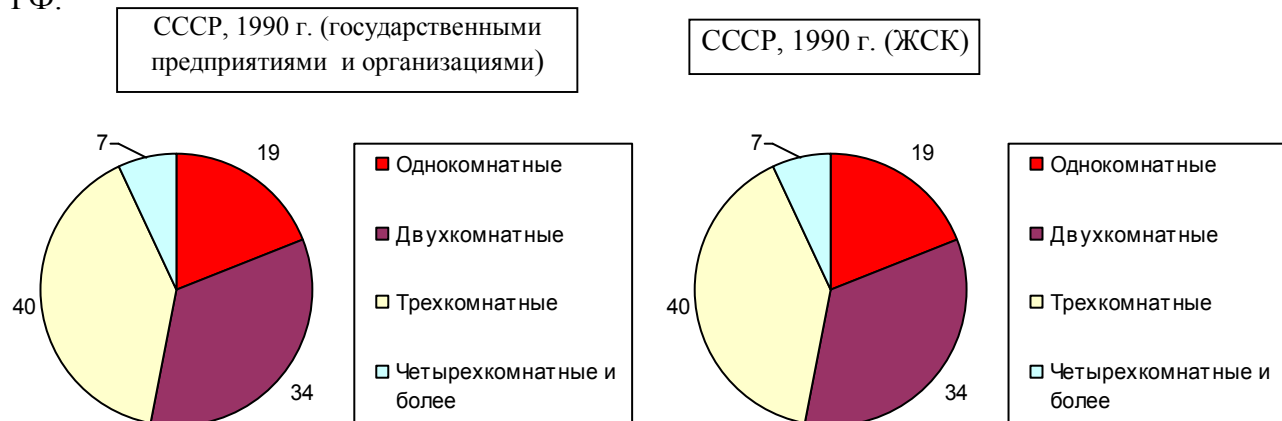
В период войны жилье строилось для работников эвакуированных заводов, а также строилось и восстанавливалось на освобожденной от фашистов территории. В послевоенное время, за 1946 – 1956 гг., было восстановлено и построено около 300 млн. м<sup>2</sup> жилья.

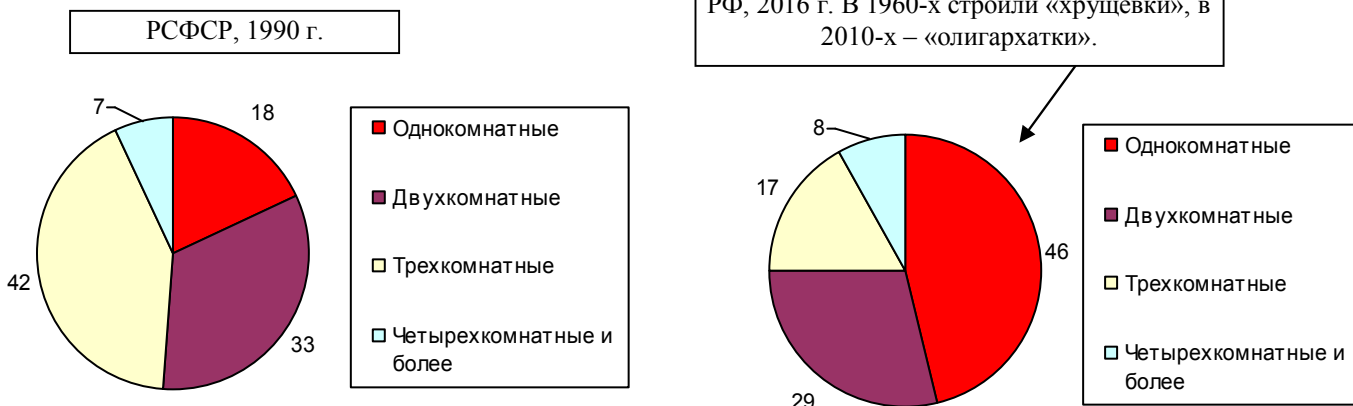
В 1956 г. началось массовое строительство «хрущевок». Наибольшие темпы роста строительства жилья в СССР были в 1956 – 1960 гг. – за этот период построено 474 млн. м<sup>2</sup>, что почти в 2 раза больше, чем за предыдущую пятилетку (1951 – 1955 гг.). Темпы роста в СССР были выше чем в США. При этом, из 94,8 млн. м<sup>2</sup> жилья, вводимого в среднем за год в 1956 – 1960 гг., 50 млн. строилось гражданами за собственные средства или с помощью кредитов государства.

Все последующие годы (кроме «перестроечного» периода) с СССР был застой в строительстве жилья, оно возводилось на уровне ~ 110 млн. м<sup>2</sup> в год. Перестроечная попытка увеличить объемы строительства жилья, заморозив строительство промышленных предприятий, была очень кратковременной и неэффективной. На пике роста в 1988 г. жилья построено всего на 17% больше чем в 1985 г. (и на 21% больше, чем в 1960 г.)

*Сравнительные показатели качества жилья.*

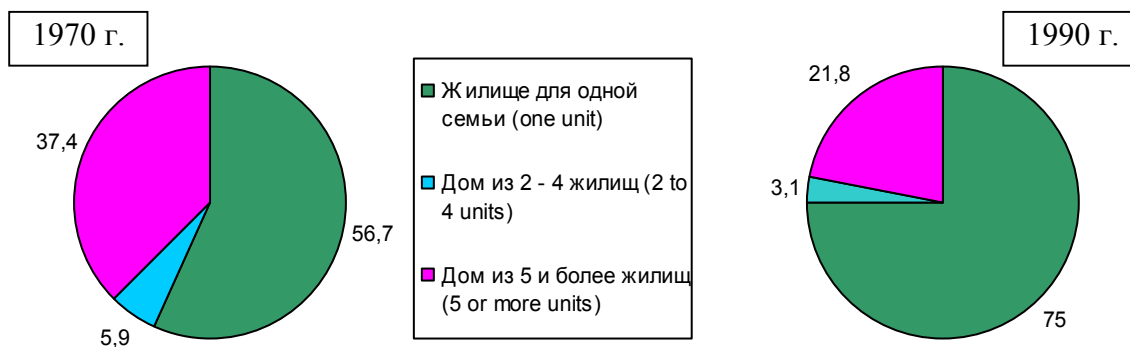
Обратим внимание на количество комнат в построенных квартирах в СССР, РСФСР и РФ.





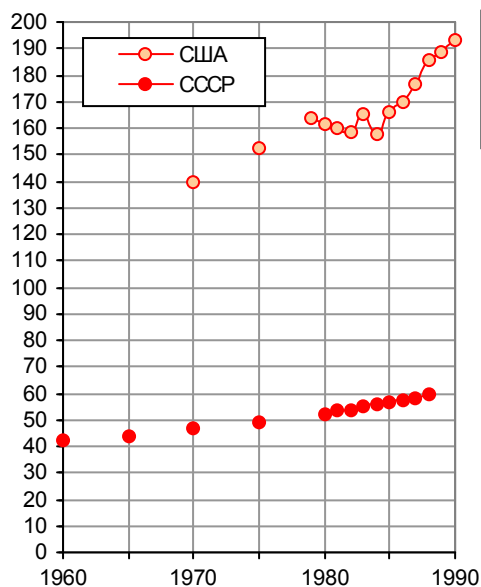
Строительство квартир в РСФСР и РФ по количеству комнат в них, в процентах от общей площади построенного за год жилья. Источник: [12].

В США большая часть из строившегося жилья – дома на одну семью, доля жилищ в многоквартирных домах постепенно уменьшалась. В 1990 г. дома для одной семьи составляли 75% всего строящегося жилья (по количеству).



Начатое строительство жилищ разных типов в США, в процентах к итогу. Источник: [S.3]

Средняя площадь строящихся квартир в СССР была значительно меньше средней площади строящегося жилья для одной семьи в США.



Средняя площадь жилья, построенного для одной семьи в США в 1988 г. – 185,3 м<sup>2</sup>.  
Средняя площадь (общая) квартиры, построенной в СССР в 1988 г. – 59,4 м<sup>2</sup>.

Средняя площадь квартиры, построенной в СССР, м<sup>2</sup>.  
Средняя площадь жилья, построенного в США для одной семьи, м<sup>2</sup>.  
Источники: [3, S.3]

При этом качество жилья в СССР было, в среднем, значительно ниже, чем в США. В период строительства «хрущевок» в СССР санузел имел малую площадь и часто выполнялся совмещенным (туалет, ванна, умывальник располагались в одной комнате), трехкомнатные квартиры имели проходные комнаты, в кухне и коридоре развернуться можно было с трудом, да и сами комнаты были далеко не просторными. Балконы были далеко не у всех квартир, квартир с лоджиями практически не было. В 1980-х качество строившегося жилья улучшилось, перечисленные недостатки устранялись. Но и в эти годы очень редко можно было встретить квартиру с двумя разделенными санузлами, хотя зачастую в квартире жила не одна семья; больше половины построенных квартир состояли из одной или двух жилых комнат. Комната была и спальней, и рабочим кабинетом, и игровым помещением для детей – в зависимости от времени суток.

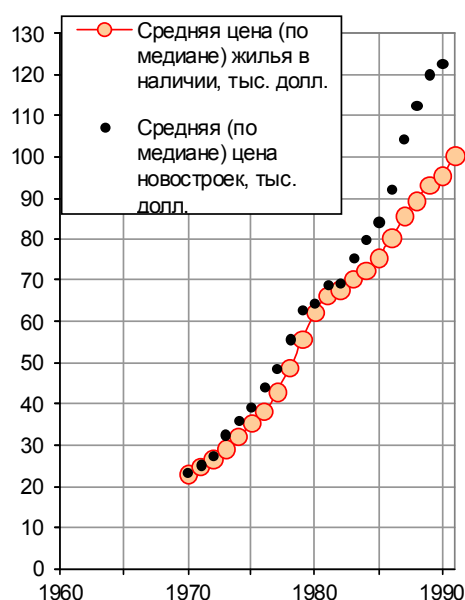
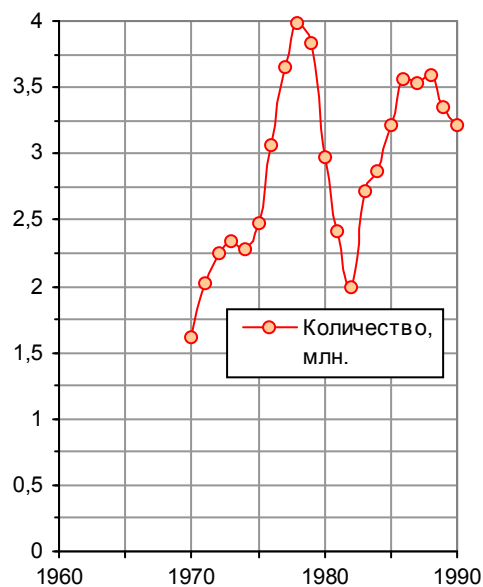
Некоторые усредненные параметры жилья (дома), построенного для одной семьи в 1970 и 1991 гг. в США приведены в таблице.

| Показатель  | Характеристика           |         | Показатель                   | Характеристика                             |         |
|---|--------------------------|---------|------------------------------|--|---------|
|   | 1970 г.                  | 1991 г. |                              | 1970 г.                                    | 1991 г. |
| Площадь жилища:                                       | менее 111 м <sup>2</sup> | 36%     | Отопление:                   | электричество                              | 28      |
|   | 111 – 186 м <sup>2</sup> | 44%     |                              | газ  | 62      |
|   | более 186 м <sup>2</sup> | 21%     |                              | нефть                                      | 8       |
|   |                          |         | другое                       | 4  |         |
| Количество спальных комнат                            | 2 или меньше             | 13%     | Наличие камина (1 или более) | 35%  | 63%     |
|   | 3                        | 63%     |                              |  |         |
|   | 4 и более                | 24%     |                              |  |         |
| Ванная (туалет)                                       | 1-1/2 и менее*           | 20%     | Место для автомобиля:        | гажар                                      | 58      |
|   | 2                        | 32%     |                              | крытая стоянка                             | 17      |
|   | 2-1/2 и более            | 16%     |                              | другое                                     | 25      |
| Наличие центральной системы кондиционирования воздуха |                          | 34%     | Источник финансирования:     | ипотека                                    | 84      |
|   |                          | 75%     |                              | денежные средства населения или эквивалент | 16      |
|   |                          |         |                              |  | 19      |

\*1-1/2 означает, что санузел в жилище включает два помещения: первое - туалет + раковина (умывальник) + ванна; второе - туалет + раковина (умывальник).

Источник: [S.3], отличие итоговой суммы от 100% (где это должно быть) – проблема источника.

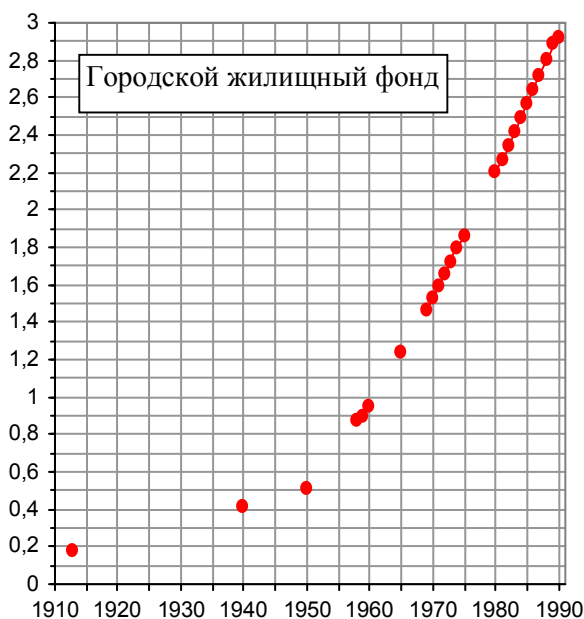
В США, в отличие от СССР, был развит рынок жилья. В 1970 – 1990 гг. ежегодно продавалось 1,6 – 4 млн. домов на одну семью (one-family houses). При этом, с 1970 г. по 1991 г. средняя (по медиане) цена проданного дома (включая новостройки) увеличилась 4,4 раза (с 23 тыс. долл. до 100,3 тыс. долл.)





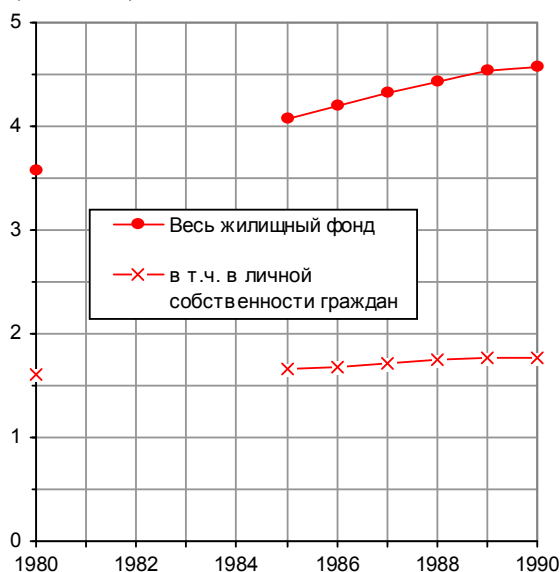
*Жилищный фонд.* За период 1913 – 1990 гг. городской жилищный фонд в СССР увеличился более чем в 16 раз (данные за 1913 г., разумеется, взяты для Российской империи). В расчете на городского жителя на конец 1990 г. он составил 15,5 м<sup>2</sup>.

За 30 лет (1960 – 1990 гг.) площадь жилья, приходящаяся в среднем на городского жителя в СССР, увеличилась примерно в 1,5 раза. При тех стесненных условиях жизни людей в маломерных и коммунальных квартирах, а также в общежитиях – это, безусловно, мало. Даже в Китае (численность населения на конец 1990 г. – 1,143 млрд. человек) площадь жилья в расчете на одного жителя городской местности увеличивалась значительно быстрее, чем в СССР. Но основное внимание в те годы руководство СССР уделяло не жилью для советских людей, а обороне и космосу.



Жилищный фонд СССР, млрд. кв. метров общей (полезной) площади на конец года.  
Источник: [3].

Весь жилищный фонд достиг на конец 1990 г. 4,57 млрд. м<sup>2</sup>, или ~16 м<sup>2</sup> на жителя СССР (в 1913 г. в Российской империи – примерно 7 м<sup>2</sup>). 39,8% жилищного фонда СССР находились в личной (частной) собственности.



Жилищный фонд СССР, млрд. кв. метров общей (полезной) площади на конец года.  
Источник: [3].

Дополнительную информацию и список литературы см. на сайте "СССР и страны мира в цифрах", <http://su90.ru>