

165750

ПРОЛЕТАРИИ ВСЕХ СТРАН, СОЕДИНЯЙТЕСЬ!



РАБОЧЕ-ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО В СВЯЗИ
С ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСОМ
на УКРАИНЕ

ИЗДАНИЕ ГОСПЛАНА У.С.С.Р.
г. ХАРЬКОВ 1925

ЦЕНА 50 коп.

СКЛАД ИЗДАНИЯ: ГОСПЛАН У. С. С. Р.
ХАРЬКОВ, улица Совнаркома № 8

352(c)3

34



ПРОРОБЛЕНО

РАБОЧЕ-ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В СВЯЗИ С ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСОМ на УКРАИНЕ



Г 45

64

00

ИЗДАНИЕ ГОСПЛАНА У. С. С. Р.
г. ХАРЬКОВ 1925

Продано
1893

58

Харків. Урядова Друк.
імени тов. Фрунзе
Укрголовліт Ч. 17024.
Зам. Ч. 669. Пр. 500.

Предисловие.

Жилищный вопрос в значительной мере обострен не только на Украине, но и во всем Союзе советских республик.

Если не во всех районах УССР он уже принял угрожающие размеры (как напр.: в Харькове, Екатеринославе, Криворожье, Донбассе, городах Подолии и др.), — то это лишь вопрос времени, и кризис этот, при непринятии соответственных мер к развитию нового жилищного строительства, не замедлит сказаться.

Необходимо в возможно срочном порядке приступить к планомерному увеличению недостающей жилой площади.

В настоящий момент еще нет достаточных данных для выявления общего наличия и, главное, современного состояния жилищ в УССР.

Анкетное обследование производится по линиям промышленности, кооперативной. Обработка полученных материалов даст возможность в недалеком будущем уточнить данные, послужившие основанием для разрешения столь серьезной задачи, каковой является жилищная проблема.

Настоящая брошюра представляет первую попытку некоторого освещения общих контрольных цифр, которые могут лечь в основу дальнейшей разработки жилищного вопроса.

Главное внимание в брошюре обращено на развитие жилищного строительства для пролетариата Украины и намечены основные размеры ежегодных финансовых затрат, при условии разрешения жилищной проблемы для рабочих в десятилетний срок.

Исходя из ориентировочного темпа ежегодного увеличения бюджета Республики и соответственных затрат из общесоюзных источников, в брошюре подчеркивается реальная возможность выполнения предлагаемого ориентировочного плана рабочего жилищного строительства в ближайшее десятилетие, при условии удовлетворения рабочих сокращенной средней жилой площадью (в 1, 3 кв. саж. на душу) и частичного сооружения удешевленных жилых помещений.

Конечно, в случае более быстрого увеличения бюджетных ресурсов, соответственно должны измениться и вышеприведенные ограничения в жилищном строительстве.

Отсутствие в распоряжении Госплана УССР более достоверных данных о наличной жилплощади и о темпе ожидаемого роста промышленности на ближайшее время не дало возможности подойти к более конкретному разрешению рассматриваемого вопроса.

Приводимые итоговые цифры подлежат дальнейшему уточнению по мере выявления тех или иных новых обстоятельств в области жилищной нужды. Уместно упомянуть, что, на ряду с разрешением рассматриваемой нами части жилищной проблемы, необходимо поставить важнейшие вопросы о рационализации строительного производства, подготовки соответственных кадров квалифицированных строительных рабочих и руководителей, а также и задачу восстановления и развития до размеров современной потребности промышленности строительных материалов.

При разработке в госплане УССР данного вопроса были приняты во внимание данные ВСНХ УССР, НКВД и других учреждений.

27-го ноября 1925 г., Харьков.

Редакционная Коллегия.

В. М. ПОМОРЦЕВ.

Рабоче-жилищное строительство в связи с жилищным строительством на Украине.

Не только в Советском Союзе, но и во всех почти странах Западной Европы жилищный вопрос крайне обострен. Общее обнищание трудящихся масс после империалистической войны, в корне нарушившее экономические взаимоотношения народов, является значительным препятствием к возможно быстрому разрешению жилищного кризиса.

Пополнение жилищного фонда в связи с естественным приростом населения, восстановление жилищ, разрушаемых временем, особенно при отсутствии надлежащего ремонта, постройка новых строений взамен уничтоженных военными действиями, — все в совокупности требует значительных затрат труда и капиталов, которые в послевоенное время, естественно, были направлены в первую очередь на восстановление средств производства, товарообмена и транспорта.

Новое жилищное строительство при современных условиях оказывается нерентабельным предприятием, требующим поддержки в тех или иных размерах со стороны государства.

Если обратить внимание на положение жилищного вопроса в главных странах Западной Европы, то можно отметить следующее:

Положение жилищного вопроса в других странах.

В Англии. До войны около 96% нового жилищного строительства производилось на средства частного капитала.

Во время войны жилищное строительство значительно сократилось, что видно из следующей справки:

	В 1905 г.	В 1916 г.
Построено в Англии и Уэльсе	99905 кварт.	45672 кварт.
„ и Шотландии „	12933 „	2491 „
Итого . .	122838 кварт.	48163 кварт.

т. е. жилищное строительство сократилось почти в $2\frac{1}{2}$ раза, если принять в расчет естественный прирост населения (около 1% в год).

В настоящее время имеется недостаток около 1.300.000 жилых домов; чтобы пополнить его и удовлетворить естественному росту населения необходимо было бы ежегодно строить до 150 тысяч новых зданий, на что средств не имеется.

До войны средний жилой дом для рабочего обходился около 200 ф. стерлингов, а в 1920 г. — такой дом обходится 800—1200 фун. стерл.

Обследования Кларка показывает, что при существующем среднем заработке (31 шиллинг в неделю) английского рабочего и возможности использо-

вания его на оплату помещения без ущерба лишь в размере 15%, — капитализация этой оплаты составляет всего 130 фун. стерл.

По исчислениям «Таймса» для удовлетворения рабоче-жилищной нужды требуется ежегодная субсидия из государственных средств в размере 50 миллионов фун. стерл.

По закону от 31/VII—1923 г. установлена ежегодная в течение 20 лет государственная субсидия в размере 6-ти фун. стерл. на каждое выстроенное жилище органам местного самоуправления на постройку домов для рабочих рекомендованного типа (около 600 кв. фт. в среднем).

По данным «Таймса» этот закон дал толчок новому рабочему жилстр-ву и за полугодие после его издания в одном Лондоне было возбуждено до 40 тысяч ходатайств о жилстр-ве на основах означенного закона.

Во Франции. В начале 1923 года по причине жилищного кризиса правительство было вынуждено законодательным порядком установить пределы квартирной оплаты и назначить специальные средства для рабочего жилстр-ва, из которых должны выдаваться на сорок лет ссуды (60—85% стоимости строения) из двух процентов годовых при кооперативном строительстве и 3½% при строительстве частными лицами и обществами, эксплуатирующими жилые помещения.

Кроме того, для нового рабочего строительства даются льготы по налогам на двенадцатилетний срок: освобождение от земельного налога, от налога на двери и окна, от гербового сбора, подоходного налога и некоторых других.

Издание вышеупомянутого закона свидетельствует о том, что положение жилищного вопроса во Франции далеко от нормальных условий.

В Германии. Отмечается значительное сокращение нового жилищного строительства.

Так, статистика этого рода стр-ва в 35-ти крупнейших городах Германии дает такие данные:

Ежегодно строилось: в 1914 г.—55.431 кварт., в 1920 г.—18901 кварт., в 1921 г.—21.273 кварт., в 1922 г.—около 22.000 кварт.

т. е. жилищная потребность удовлетворялась всего около 30%, если принять во внимание естественный прирост населения в городах.

Для возможной рентабельности нового жилищного строительства необходимо взимать за помещение около половины среднего заработка рабочих.

Обследование жилищных условий в 1923 году показало, что по всей Германии не хватает до 1,5 миллионов новых квартир.

Насколько велика нужда германского пролетариата в жилых помещениях, показывают данные Берлинской рабочей больничной кассы (за 1920 г.), из которых видно, что из числа зарегистрированных, больных жило: до 40% — в подвалах, до 42% в чердачных помещениях; около 5% больных имело всего около 10 кв. метр. жилого помещения на человека; до 25% членов рабочих больничных касс занимало кубатуру, менее установленной арестанской нормы на человека в 28 кв. метр.; не имели отдельной кровати: в 1918 г.—8,07%, 1919 г.—11,15%, 1920 г.—13,4%.

Из вышеприведенных данных видно, насколько тяжело положение германского рабочего в жилищном отношении.

Капиталистический нажим, в виде плана Дауэс'а, едва ли даст возможность германскому пролетариату в ближайшем будущем разрешить жилищный кризис.

В С.-А. С.-Штатах. Казалось бы, что С.-Америка не должна была испытывать жилищных затруднений, если принять во внимание, что она значительно менее, чем страны Европы, подвергалась разрушительному влиянию последней войны и что в общем итоге С.-А. С.-Штаты в значительной мере использовали

всю совокупность капиталистической разрухи Зап. Европы в послевоенное время, расширив рынки сбыта своей продукции.

Но по данным С.-Америк. Статбюро к 1922 году констатирована нужда в жилых домах до 1-го миллиона штук при ежегодной потребности в новых жилых строениях до 380.000 шт. Между тем данные статистики показывают, что в 1922 году было выстроено в С.-А. С.-Штатах всего около 80.000 новых жилых домов.

На национальном съезде представителей строительной промышленности С.-А. С.-Штатов (в апреле 1921 г.) было обращено внимание на целый ряд обстоятельств, мешающих развитию жилищного строительства при современных условиях, а именно:

1) тяжелые условия кредитного финансирования жилищного строительства, доходящие до 10—20% годовых под вторые закладные возводимых строений. Столь высокий процент объясняется общим недостатком капиталов в Европе, где государственные займы реализуются из 7—8% годовых (Дания, Голландия, Чехо-Словакия и др.), куда и направляется значительная часть капиталов С.-А. С.-Штатов;

2) отсутствие стандартизации при возведении жилищ дешевого типа: указывалось на наличие до 400 различных типов дверей и окон;

3) разнообразие строительных уставов в различных штатах, зачастую неоправдываемое требованиями технической целесообразности;

4) кратковременность строительного сезона — около шести месяцев в то время, как природные условия допускают увеличение его до девяти месяцев;

5) общее вздорожание как рабсилы, так и стройматериалов.

Означенное вздорожание характеризуется нижеследующими данными о стоимости:

В 1924 году	100	100
и 1923 «	196	201 (лес, железо)
		203 (бетон)
		308 (кирпич)

Интересно отметить нижеследующее изменение соотношений стоимости рабсилы и материалов при новом жилищном строительстве:

в 1913 г.	30%	70%
1921 г.	40%	60%
1923 г.	50%	50%

Возрастание доли рабсилы объясняется, с одной стороны — сокращением рабочего дня, а с другой — падением производительности труда.

Так, по данным Робинсона, в 1920 г. один каменщик в среднем за рабочий день укладывал в постройке до 600 шт. кирпича, в то время как довоенная средняя норма была равна около 1500 шт. кирпича.

Таким образом, падение производительности труда отмечается и в условиях Сев.-Америки.

Вышеприведенные краткие сведения о положении жилищного вопроса в главных странах вне Советского Союза показывают с достаточной степенью определенности, что жилищный кризис, как результат последней войны, является общим уделом всех стран, принимавших участие в военной борьбе минувшего десятилетия и что улучшение жилищных условий, особенно ненормальных для рабочего пролетариата, является крайне трудной и длительной задачей при общем обнищании масс.

Жилищный вопрос в Советском Союзе.

Само собой разумеется, что Союз Советских Социалистических Республик не смог избежать неблагоприятных экономических последствий империалисти-

ческой войны, особенно, если принять во внимание завершение той громадной социальной реформы экономического строя, явившейся в результате октябрьского переворота и потребовавшей значительного напряжения народной энергии на восстановление средств к удовлетворению своих насущных потребностей, в первую очередь, текущего дня.

Городская перепись 1923 г. показала, что до 20% общей довоенной жилой площади подверглось разрушению после империалистической и гражданской войн.

Все здания (на 90 — 98%) требуют капитального или крупного среднего ремонта.

В среднем на одного городского жителя приходится всего около 12 кв. арш. (1,33 кв. саж.), причем во многих заводских поселках эта норма понижается до 6 — 8 кв. арш. на одного рабочего.

Если задаться нормой по 16 кв. арш. (1,77 кв. саж.) на человека, то для ее достижения было бы необходимо в течение десятилетия ежегодно строить до 5 миллионов куб. саж. жилых помещений с затратой до 500 мил. руб., принимая во внимание естественный прирост населения и недостаточность существующей средней жилищной нормы на душу городского населения.

При выполнении только что упомянутого плана жилищного строительства необходимо было бы иметь до 500 тысяч строительных рабочих и вырабатывать ежегодно до двух миллиардов штук строительного кирпича при условии, что только половина новых жилых домов будет строиться из каменных материалов.

В довоенное время ежегодно в городах б. России возводилось до трех миллионов кв. саж. жилых зданий, из коих около 70% были каменные.

Приведенные выше соображения относительно пополнения жилищного фонда лишь в городских поселениях Советского Союза показывают, насколько крупной и серьезной является задача разрешения жилищного кризиса в современных условиях.

Естественно, что при существующей конъюнктуре экономики Советских Республик и при необходимости производства в ближайшем времени значительных затрат на восстановление капитальных устройств промышленности с приданием им форм, соответствующих современному прогрессу техники и новому порядку производства при социализме, — все только что перечисленное в совокупности не позволит трудящимся Советского Союза в скором времени устранить остроту положения в жилищном вопросе путем возведения достаточного количества новых жилых помещений долговременного типа.

Поневоле, придется, с одной стороны — ограничиться сооружением наиболее дешевых жилых зданий, используя различного рода суррогатный строительный материал (гину, саманный кирпич, соломит, камышит и т. п.), а, с другой — довольствоваться сокращенной дешевой нормой жилищной площади на ближайшее по крайней мере, десятилетие.

Ориентировочные данные жилищного строительства по Союзу Советских Республик в тек. 1925 году предусматривают общий его объем на сумму около 300 миллионов рублей.

Возможно предположить, что около трети этой суммы будет ассигновано из средств государственного и местного бюджетов. Остальная часть расходов на жилищное строительство подлежит изысканию в среде городского населения и будет использована на возведение жилых помещений упрощенного и дешевого типа, причем весьма вероятно предположение о более или менее широком применении личного труда при возведении жилых строений мелкого типа.

Если считать, на основании предыдущей предпосылки, что в текущем году за счет государственных средств будет возведено до 700 тыс. куб. саж., а за счет личных средств городского населения — до 1,5 мил. куб. саж. (упрощенного типа) жилых строений, — то ясно, что жилищная строительная программа

во всесоюзном масштабе будет удовлетворена менее чем на половину (44%) и средняя душевая норма жилой площади в текущем году должна снизиться.

Вышеприведенные краткие соображения указывают на то, что советская общественность должна обратить самое серьезное внимание на необходимость в ближайшем времени значительного усиления жилищного строительства, так как в противном случае недостаток жилых помещений может явиться серьезным тормозом для обще-экономического подъема Союза Советских Республик.

Переходя в дальнейшем к рассмотрению жилищного вопроса на Украине и тех мероприятий, коими возможно облегчить остроту жилищного кризиса, отметим в общих чертах основы дальнейших наших рассуждений.

В самом начале мы делаем попытку определить общую сумму затрат, потребных на поддержание и пополнение всего наличного жилфонда в городах УССР, т. е. разрешаем жилищный вопрос в полном его объеме при условии предоставления к 1935 г. всему городскому населению Украины установленной нормы жилплощади в 2 кв. саж. на человека.

Отметим, что при решении последней задачи мы имеем в виду только нормальный (2% в год) прирост существующего в настоящее время городского населения, не принимая во внимание, что, обычно, рост городского населения превышает естественный прирост вследствие пополнения его сельским населением (напр., в С.-А. С.-Штатах среднее увеличение городского населения составляет около 5 — 6% в год).

Далее, мы пытаемся подойти к частичному разрешению жилищного вопроса, — к задаче обеспечения установленной жилой площадью в 2 кв. саж. на человека одного лишь рабочего пролетариата.

И наконец, в последнем, подходим к разрешению только что упомянутой задачи при условии сокращения жилой нормы до 1,3 кв. саж. на человека.

Составив ориентировочные соображения о плановом жилищном строительстве, попутно приводим данные о размерах денежных ассигнований за последнее время на эту цель.

В конце доклада приводятся примерные соображения о размере возможных средств из госбюджета на рабочее жилстроительство в течение ближайшего десятилетия, что должно быть положено в основу составления плана.

Жилищный вопрос на Украине.

Украина долее других частей Советского Союза была ареной гражданской войны, почему, естественно, что означенная республика наиболее пострадала от последствий революционной борьбы.

Общий размер жилищного фонда в городах.

По данным переписи 1923 г. общий фонд домового недвижимости в городах и поселениях городского типа исчисляется в 637.111 шт. жилых и 502.027 шт. нежилых строений; из жилых строений только 19% — каменные, остальные смешанного типа и деревянные.

Размер полезной жилой площади означенного фонда определяется в 6.468.036 кв. саж.

Сверх вышеприведенного фонда домового недвижимости имеется значительное число разрушенных и недостроенных зданий в количестве 94590 шт. (около 7,7% от общего числа построек). Национализировано строений — 18%, а денационализировано — 82%, причем в губернских городах процент национализированных строений доходит до 25% (до 75% полезной жилпло-

щад). По переписи 1923 г. национализированный жилищный фонд распределяется:

у госучреждений	35,5%
Экспл. комхозами	28,7%
Сдано в аренду частным лицам и об-вам	29,6%
Передано жил. коопер.	5,8%
Дома-коммуны :	0,4%
Итого	100%

В настоящее время это распределение несколько изменилось в сторону уменьшения фонда, непосредственно эксплуатируемого комхозами и находящегося у госучреждений.

Современное состояние полезной жилой площади не выяснено.

Стоимость ежегодного содержания жилфонда.

Общее современное состояние занятой жилищной площади должно быть значительно ниже нормального, так как, с одной стороны, за целый ряд лет империалистической и гражданской войны не производился надлежащий ремонт помещений, а, с другой стороны—современное уплотнение жилой площади, вызываемое общей ее недостаточностью, особенно в крупных городах и промышленных центрах, должно было увеличить износ внутренних помещений.

Обследование состояния жилой площади в г. Харькове, произведенное в октябре 1924 г., показало, что потребный ремонт в жилых домах, занятых жилкооперацией и госучреждениями, определяется около 22,5 руб. с квадр. сажени.

Если принять во внимание, что при современных условиях ежегодная стоимость нормального ремонта равна 10 р. с кв. сажени, то для устранения запущенности необходимо затратить 22,5 — 10 — 12,5 руб. с кв. сажени.

Исходя из предположения, что на Украине в среднем до 40% жилфонда национализировано и что этот национализированный фонд распределен в настоящее время таким образом:*)

у госучреждений	25%
» комунхозов	20%
» жилкооперации	35%
» частных арендаторов	20%

будем иметь нижеследующие затраты на ежегодный ремонт национализированного фонда в городах Украины:

	Устранение запущенности единовременно в мил. руб.	Нормальный ремонт ежегодно в мил. руб.
Госучреждения		
0,10×6,5=0,650 мил. кв. с.	8,10	6,50
Комхозы		
0,08×6,5=0,520 мил. кв. с.	6,50	5,20

*) На основании сводных данных НКВД по 32-м городам Украины, охватывающим около 46% общей жилой площади см. (стр. 21-ю).

	Устранение запущенно- сти едино- временно в мил. руб.	Нормальный ремонт ежегодно в мил. руб.
Жилкооперация $0,14 \times 6,5 = 0,910$ мил. кв. с.	11,30	9,10
Частная аренда $0,03 \times 6,5 = 0,520$ мил. кв. с.	6,50	5,20
Итого	32,40	26,00

Вышенупомянутые данные обследования жилплощади в г. Харькове, а также итоги расходов по ремонтному строительству за 1923 — 24 г. по 7 губгородам (кроме Житомира и Чернигова) показывают, что на ремонтное содержание жилищного фонда израсходовано всего около 20 — 30% вышеуказанных норм.

Расходы по ремонтному содержанию национализованного фонда должны производиться за счет средств частного капитала, причем общий годовой размер означенных расходов возможно определить в ориентировочной сумме около $0,6 \times 6,5 \times 10 = 39$ мил. руб.

Нормы квартирной платы.

При существующих в настоящее время нормах квартирной платы нет возможности обеспечить жилфонд надлежащим ремонтом.

Оплата ренты, налога со строений и страховки поглощают в Харькове от 12 до 70% валового дохода с жилых помещений.

Имеющиеся сведения по г. Москве, касающиеся обследования вопроса о рентабельности жилых помещений в количестве около 3,000 кв. саж., — показывают, что ежемесячный дефицит составляет около 62%, т. е. квартирная плата в итоге составляет всего около одной трети средств, потребных на нормальное содержание жилых помещений.

Это обстоятельство подтверждается упомянутой выше справкой о суммах израсходованных по Украине на ремонт жилых зданий в 1923 — 24 году.

Сохранение существующего жилфонда путем поддержания его соответственным ремонтом должно явиться первоочередной задачей. Если исходить из предположения, что охрана от преждевременного разрушения денационализованных домостроений будет так или иначе достигнута стараниями собственников, использующих частные капиталы и ресурсы, то забота о сохранении национализованного фонда жилищ, составляющего на Украине, как выше указано, около $0,40 \times 6,5 = 2,6$ мил. квад. саж. должна быть возложена на арендаторов этого рода домостроений под контролем коммунальных органов.

Национализированный фонд жилстроений на Украине, сосредоточенный, преимущественно, в крупных промышленных и административных центрах, заслуживает особо внимательного к себе отношения, путем изыскания надлежащих денежных средств для возможности поддержания означенного фонда в нормальном состоянии.

Увеличение жилфонда на Украине.

Естественный прирост городского населения, необходимость увеличения жилой площади, приходящейся на одного жителя УССР, а также пополнение жилищного фонда, разрушаемого временем, — все в совокупности выдвигает на очередь вопрос о необходимости развития жилищного строительства.

Современные данные об использовании наличной жилой площади на Украине дают нижеследующие цифры квадр. арш., приходящихся на одного жителя.

по гор. Одесса	: 16,9 кв. арш.	
» » Киев	15,8 »	»
» » Херсон	15,2 »	»
» » Екатеринослав	14,0 »	»
» » Харьков	12,3 »	»
» » Житомир	11,3 »	»
» » Полтава	11,5 »	»
» » Артемовск	9,8 »	»
» » Сталино	9,6 »	»
» » Чернигов	13,5 »	»
В поселен. городск. типа Донеччины	9,4 »	»
тоже Подолии	8,7 »	»
Средняя по УССР	11,6 »	»

Таким образом, можно усмотреть, что нигде полезная жилая площадь не доходит до установленной средней жилой нормы в 18 кв. арш на человека.

Если принять эту последнюю среднюю норму за основу и считать, что при ежегодном нормальном приросте (в 2%) городское население УССР к 1935 году достигнет цифры в 6,3 мил. человек, — получим, что по истечении десятилетнего срока нам придется довести жилищный фонд до $2 \times 6,3 = 12,6$ мил. кв. саж.

Предположить далее, что в предстоящем десятилетнем периоде потребуется восстановление до 20% существующего жилфонда, разрушенного естественным влиянием времени, — то будем иметь общий размер потребного пополнения жилфонда к 1935-му году:

$$12,6 - 0,80 \times 6,3 = 7,4 \text{ мил. кв. саж.}$$

Если предположить, что только 20% означенного пополнения жилой площади будет сооружено из каменных материалов и остальные 80% будут построены из деревянных и смешанных материалов, то общая стоимость новых жилых построек к 1935 году определится в сумме:

$$0,20 \times 7,4 \times 400 + 0,80 \times 7,4 \times 200 = 1.628 \text{ мил. руб.}$$

т. е. ежегодная затрата на новое жилищное строительство по Украине только в целях удовлетворения нужд городского населения должна быть около 162,8 мил. руб.

Если прибавить потребную затрату на ремонт наличного фонда в объеме около 65 — 70 мил. ежегодно, то полный расход на жилищные нужды городского населения УССР определится в круглой ежегодной сумме около 230 мил. руб.

Жилищный вопрос у рабочих крупной трестированной промышленности.

Само собой разумеется, что удовлетворение жилищной нужды рабочего пролетариата является первоочередной задачей советской власти не только по причине необходимости общего улучшения положения рабочего класса, но и в целях усиления производительности труда в промышленности, чему косвенным образом содействует устранение жилищного кризиса.

Если обратить внимание на современное положение с жилищами в промышленности, то окажется, что в особо тяжелом состоянии, в смысле обеспечения рабочих жильем, находится крупная промышленность (в трестах Югостали, Сахарном и Силикатном).

По данным ВСНХ УССР процент удовлетворения рабочих жилищами в госпромышленности составлял на 1-X—1924 г. в среднем по трестам:

ЮРТ	50%
Химуголь	57,5%
Укрсиликат	59%
Ф. Ф. Стекло	14%
Югосталь	40%
Донуголь	77,3%
Коксобензол	47,3%
Сахаротрест	36%

В общем, не более 50—55% общего числа рабочих крупной трестированной промышленности удовлетворено жилыми помещениями; остальная же часть живет в тяжелых условиях, имея в некоторых случаях только по 6—8 кв. арш. жилой площади на человека.

Отмечены факты, когда рабочим приходится затрачивать ежедневно до 5 часов на дорогу от своей квартиры до места работы (на Петровском заводе Югостали).

Жилищный вопрос в местной промышленности.

Обеспечение жильем рабочих местной промышленности до настоящего времени в подробностях не обследовано. По некоторым предварительным данным Комитета Содействия рабочему кооперативному строительству, жилищный вопрос в местной промышленности не так обострен, как в крупной и до 70% общего наличия рабсилы местной промышленности более или менее удовлетворено жилыми помещениями. Означенное обстоятельство объясняется тем, что предприятия местной промышленности расположены в городах и поселениях городского типа, более обеспеченных жилой площадью, чем рабочие поселки при заводских и рудничных предприятиях.

Ориентировочный план рабоче-жилищного строительства на ближайшее десятилетие.

Переходим в дальнейшем к подсчету ориентировочного плана рабоче-жилищного строительства на ближайшее десятилетие.

Статистические данные показывают, что в текущем году на Украине мы имеем нижеследующее общее число рабочих в округленных цифрах:

в крупной трестированной промышленности	260.000 ч.
в местной промышленности : : :	100.000 ч.
Итого	360.000 ч.

Если предположить, что в ближайшее десятилетие количество рабочих в украинской промышленности будет ежегодно в среднем увеличиваться на 5% (сложных), то к концу 1935 г. мы должны рассчитывать на нижеследующее общее количество рабсилы в промышленности (округленно)

в крупной трестированной	400.000 ч.
в местной трестированной	200.000 ч.
Итого	600.000 ч.

Определение жилплощади, занятой рабочими промышленности в настоящее время.

Исходя из предположения, что в настоящее время удовлетворено жильем в крупной промышленности до 50%, а в местной до 70% общего количества рабочих и что в обеих отраслях промышленности имеем до 70% семейных рабочих,— получим нижеследующие ориентировочные данные относительно размера жилой площади, занятой в настоящее время рабочими украинской промышленности:

$$\begin{array}{l} \text{По трестированной} \quad 40000 \times 1 + 90000 \times 3,5 = 355000 \text{ кв. саж.} \\ \text{По местной} \quad . \quad . \quad . \quad 20000 \times 1,3 + 50000 \times 4,5 = 251000 \quad \gg \quad \gg \end{array}$$

Итого. . . . 606,000 кв. саж.

Как выше уже было принято, в ближайшее десятилетие необходимо восстановить до 20% означенного жилищного фонда, разрушаемого естественным влиянием времени, почему для дальнейших подсчетов примем наличный жилой фонд рабочих в размере $0,80 \times 606,000 = 484800$ — 485,000 кв. саж.

Определение потребной жилплощади для рабочих на ближайшее десятилетие.

Зададимся положением, что к 1935 году вес рабочие украинской промышленности будут удовлетворены жилыми помещениями в размере установленной для трудящихся норм, т. е. по 2 кв. саж. на человека. Полагаем далее, что средний состав семьи рабочего — 3,5 чел. и что до 30% общего числа рабочих, как холостых, будет размещено в общежитиях. В таком случае к 1935 году получим нижеследующую потребную для рабочих жилую площадь в пределах УССР:

В трестированной промышленности:

$$0,70 \times 400000 \times 3,5 \times 2 + 0,30 \times 400000 \times 2 = \\ = 2200000 \text{ кв. саж.}$$

В местной промышленности:

$$0,70 \times 200000 \times 3,5 \times 2 + 0,30 \times 200000 \times 2 = \\ = 1100000 \text{ кв. саж.}$$

Итого. . . . 3300000 кв. саж.

А вычитая отсюда указанный выше наличный жилой фонд — 485000 кв. саж., будем иметь нижеследующий размер нового рабочего жилищного строительства в течение ближайшего десятилетия:

Для рабочих трестированной промышленности:

$$\begin{array}{l} 2200000 - 0,80 \times 355000 = 1915000 \text{ кв. саж.} \\ \text{Местной: } 1100000 - 0,80 \times 251000 = 900000 \quad \gg \quad \gg \end{array}$$

Итого. . . . 2815000 кв. саж.

Стоимость нового рабочего жилищного строительства.

Исходя из предположения, что при возведении вышеупомянутой новой жилой площади для рабочих промышленности только в пределах $\frac{1}{5}$ означенной площади будут сооружаться каменные строения долговременного типа,

а остальная часть будет пополнена путем возведения строений удешевленного типа,—будем иметь нижеследующую стоимость пополнения жилого фонда для рабочих:

В трестированной промышленности:

$$0,20 \times 1,915 \times 400 + 0,80 \times 1,915 \times 200 = 459,6 \text{ м. руб.}$$

В местной промышленности:

$$0,20 \times 0,900 \times 400 + 0,80 \times 0,900 \times 200 = 216,0 \text{ » »}$$

Итого. . . 675,6 м. руб.

т. е. если поставить себе целью разрешение жилищного вопроса в области удовлетворения потребности рабочих украинской промышленности, необходимо в течение ближайшего десятилетия расходовать ежегодно по 67,56—(кругло) 67,5 миллионов рублей в среднем 1 на новое рабоче-жилищное строительство.

Жилищный вопрос у работников ж.-дор. транспорта.

По данным ЮОПС'а необходимо в первую очередь на железных дорогах УССР построить до 235,000 кв. саж. жилых помещений.

Исходя из предыдущих норм расценки получим общую стоимость пополнения жилой площади на ж.-дорожном транспорте в размере:

$$400 \times 0,235 = 94,0 \text{ мил. руб.,} \quad \text{т. е. ежегодная}$$

потребность нового жилищного строительства на жел.-дорожном транспорте выражается в сумме $9,4 = 9,5$ миллионов рублей.

Наличная жилая площадь на дорогах Украины определяется в настоящее время в размере 270000 кв. саж.

Общий потребный ежегодный расход на новое рабоче-жил. строительство.

Таким образом, предыдущие ориентировочные соображения в окончательном итоге показывают необходимость ежегодного среднего расхода на новое рабоче-жилищное строительство:

По промышленности. . . . 67,5 мил. руб:

По жел.-дор. транспорту. . . 9,5 » »

Итого 77,0 мил. руб.

при условии удовлетворения жилищной потребности трудящихся в объеме установленных норм, т. е. по 2 кв. саж. на человека.

Попытаемся распределить означенный крупный расход на новое жилищное строительство среди соответственных государственных организаций, сделав оговорку, что означенное распределение за отсутствием данных может иметь только показательный характер, который в дальнейшем даст возможность сделать то или иное общее заключение при рассмотрении выполнения программы нового жилищного строительства в настоящее время.

Пополнение жилой площади в трестированной промышленности, конечно, должно быть произведено за счет средств последней при том или ином размере государственной дотации.

Увеличение же жилой площади для рабочих местной промышленности, находящейся главным образом, в городах и городских поселениях, будет достигнуто путем, с одной стороны, коммунального строительства, а, с другой—кооперативного, с привлечением части средств (до 15% общей стоимости жилищностроений) от нуждающихся в помещениях рабочих.

Жилищное строительство на жел.-дорожном транспорте, вследствие ограниченности свободных средств у последнего, должно ограничиться в пределах кооперативного строительства рабочих и служащих.

По данным ЮОПС'а в ближайшем десятилетии предполагается непосредственно из бюджета НКПС построить до 35.000 кв. саж. жилых помещений, т. е. около 15% выше указанной общей потребности.

Приняв в основу только что изложенные соображения и учитывая потребный размер средств на нормальный ремонт жилой площади, получим нижеследующую таблицу (№ 1), характеризующую общие итоги ежегодных расходов по рабочему жилфонду на Украине, при условии устранения жилищного кризиса рабочих в течение ближайшего десятилетия, т. е. к. 1935 году.

Само собой разумеется, что нижеприводимые данные являются приближенными впредь до дальнейшего уточнения рассматриваемого вопроса по рабочему жилищному строительству, путем получения конкретных сведений о современном состоянии рабочего жилфонда, среднем соотношении между количеством семейных и холостых рабочих, а также увеличения промышленной рабсилы в будущем и т. п.

Таблица, характеризующая размер ежегодных потребных государственных средств на содержание части национализированного жилищного фонда и пополнение рабочего по Украине при десятилетнем плане устранения жилищного кризиса;—будет иметь следующий вид:

Таблица № 1.

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ	Ремонт		Нов. строит.		Итого в м. р.
	Кв. саж. в мил.	Сумма в м. р.	Кв. саж. в мил.	Сумма в м. р.	
I. Трестирован. крупн. промышл. . .	0,355	3,55	0,190	46,00	49,55
II. Местная промышл.					
а) Коммунхозы	0,520 ¹⁾	3,45	0,060 ²⁾	14,50	17,95
б) Арендная жил. кооперация . .	0,910 ³⁾	4,55	—	—	4,55
в) Рабочая жил.-стр. кооперация	—	—	0,030	7,00	7,00
г) Госучреждения	0,650	6,50	—	—	6,50
III. Жел.-дор. транспорт.					
а) Госбюджет НКПС	0,270	2,70	0,0035	1,50	4,20
б) Рабоч.-жил. кооперация . . .	—	—	0,020	8,00	8,00
Итого	2,705	20,75	0,3035	77,00	97,75

¹⁾ Участие Коммунхозов в ремонте принято на 66% его стоимости, учитывая малую рентабельность „диких“ домов.

²⁾ Предполагается, что комхозы будут участвовать на $\frac{2}{3}$ в общей потребности городского рабочего жилищного строительства

³⁾ Приняты в соображения расходы по ремонту в половинном размере, так как половина будет покрыта квартплатой.

Расходы на жилищное строительство за последние годы.

Только с началом восстановления нормальных условий экономической жизни в пределах УССР возможно было подойти к разрешению вопроса о поддержании и пополнения жилищного фонда для рабочего населения Республики.

Восстановление и возведение новых жилищ является одной из существенных основ по накоплению народного капитала, почему развитие строительной промышленности в стране свидетельствует о том, что общие условия экономической жизни уже приняли форму достаточной устойчивости для возможного накопления некоторых излишков от продукции народного труда.

Данные о развитии жилищного строительства приводятся в нижеследующей таблице:

Таблица № 2.

НАИМЕНОВАНИЕ Организаций	1923-24 бюджетный год			1924-25 бюд. год (предпол.)		
	Ремонт в м. р.	Нов. жил. строит.		Ремонт	Новое жилстроит.	
		Кв. саж.	Сумма мл. р.		Кв. саж.	Сумма в м. р.
I. Трестир. промышл.	3,83	15445	5,85	0,31 (0,66) ¹⁾	35483 (45957)	13,17 (19,64)
II. Местная промышл.						
а) Коммунхозы	1,20 (только в губгор.)	1500	1,50	1,42	—	4,40 (10,06) ²⁾
б) Арендная жилкоопер.	2,45	—	—	4,16 (5,05) ³⁾	—	—
в) Рабочая жил.-строит. кооперация	—	—	—	—	20000	6,15
III. Жел.-дор. транспорт						
а) Госбюджет НКПС . . .	1,28	—	—	1,83	—	—
б) Рабочая жилищ. ко- операция	—	—	—	—	2500	1,00
И т о г о	8,76	—	7,35	7,72 (8,96)	—	24,72 (36,85)

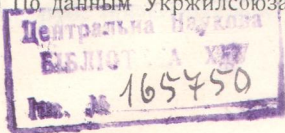
Только что приведенные данные, хотя и неполные, все же показывают, что жилищное строительство начинает постепенно развиваться, так как в текущем бюджетном году уже имеется увеличение общих расходов по жилстроительству в два раза по сравнению с предыдущим годом.

Но вместе с тем эти все данные свидетельствуют о том, что означенные расходы еще далеки от надлежащей нормы.

¹⁾ Цифры в скобках приведены на основании данных фактического выполнения строительных программ 24-25 г. по союзной трестированной промышленности израсходовано 16,22 мл. руб.—По украинской промышленности 3,42 м. р.

²⁾ В г. Харькове Гороткомхоз строил в 24-25 г. 18.700 саж. на сумму 8,66 м. р. (по 463 р за кв. саж.).

³⁾ По данным Укржилсоюза.



Действительно, если обратиться к данным, приведенным в таблице № 1, то окажется, что предусмотренная общая сумма расходов по жилищному строительству на 24-25 бюджетный год в 32,70 мил. руб. составляет всего около 33% вышеизложенного планового задания.

Ежели и в будущем мы не увеличим денежных ресурсов на новую жилищную застройку, то окажется, что к 1935 году будем обладать полезной жилой площадью для рабочего пролетариата в размере всего на одного человека:

$$\frac{485.000 + \frac{3.035.000}{3} + 216.000}{0,70 \times 600.000 \times 3,5 + 0,30 \times 600.000 + 420.000} = 1 \text{ кв. саж.}$$

Если же исключить из сопоставления жилищный фонд транспортников, который по техническим условиям расположения строений не может быть использован полностью для равномерного уплотнения, — то получим нижеследующую среднюю жилую площадь на одного человека:

$$\frac{485.000 + \frac{2.800.000}{3} + 216.000}{0,70 \times 600.000 \times 3,5 + 0,30 \times 600.000} = 0,86 \text{ кв. саж.}$$

Потребный минимум расходов на рабочее строительство в ближайшее десятилетие.

Если задаться целью дать рабочему пролетариату к 1935 году среднюю жилую площадь в размере 1,30 кв. саж. на человека, т. е. существующую в настоящее время среднюю жилую площадь на Украине, — то получим:

$$\frac{485.000 + \frac{2.800.000}{x}}{(0,70 \times 3,5 + 0,30) \times 600.000} = 1,30 \text{ кв. саж. откуда } x = 1,70.$$

Таким образом, для возможности обеспечения к 1935 году промышленного рабочего пролетариата средней жилой площадью в 1,3 кв. саж. на человека, — необходимо ежегодно, начиная с будущего года, выполнять новое жилищное строительство в размере:

$$\frac{280.000}{17} = 164,705 \text{ кв. саж. кругло } 165.000 \text{ кв. саж.}$$

Приняв подобно вышеизложенному, что из общей потребной жилплощади только 20% будет строиться долговременного типа, получим, как ориентировочные данные, стоимость рабочего жилищного строительства:

Для трестированной промышленности . . .	$0,66 \times 165.000 \times 240 = 26,2 \text{ м. р.}$
Для местной промышленности	$0,33 \times 165.000 \times 240 = 13,2 \text{ м. р.}$
Итого	39,4 м. р.

Вышеприведенные соображения дают основание составить нижеследующую таблицу ориентировочных соображений относительно ежегодного потребного минимального расхода на содержание и пополнение жилищного фонда на Украине:

Таблица № 3.

ОРГАНИЗАЦИИ	Ремонт в мил. руб.	Новое строит.		Итого (мил.руб.)	Примечание
		Кв. саж.	Сумма (в мил. руб.)		
I. Трестированная промышленность	3,5	110000	26,00	29,50	Для получ. строит. кубатуры необходимо цифры третьей графы умножить на 3.
II. Комхозы	2,50	35000	10,00	12,50	
III. Рабочая строител. кооперация	—	20000	4,00	4,00	
Итого .	6,00	165000	40,00	46,00	

Таким образом, мы получили в итоге необходимость ежегодных затрат на рабоче-жилищное строительство в течение ближайшего десятилетия в размере кругло 46 мил. руб., если задаться целью обеспечить рабочему пролетариату среднюю жилую площадь в 1,30 кв. саж. к 1935 году при условии, что:

а) ежегодное увеличение рабсилы в промышленности Украины не превысит 5% (сложных);

б) отношение числа семейных и холостых рабочих равно 7 : 3;

в) только одна пятая потребной жилплощади будет строиться долговременного типа, а остальная часть—должна сооружаться в виде удешевленных (на 50%) построек;

г) амортизация существующего рабочего жилфонда в среднем равна 2% в год.

В случае изменения одного из этих условий, конечно, должна соответственно измениться итоговая сумма.

При распределении вышеуказанного ежегодного расхода между отдельными государственными организациями в предыдущей таблице № 3 приняты нижеследующие соображения:

Жилищная потребность рабочих в крупной трестированной промышленности должна быть удовлетворена полностью из средств госпромышленности, ибо трудно рассчитывать на то, что рабочие последней будут принимать значительное участие в кооперативном жилстроительстве около тех или иных крупных заводских предприятий, расположенных в большинстве или вне городов, или же на окраинах последних. Каждый рабочий едва-ли может с достаточной степенью уверенности рассчитывать на то, что та или иная техническая реорганизация крупного завода не изменит условий его заработка. Посему, в соображениях об исполнении рабоче-жилищного строительства в крупной промышленности и не принята в расчет рабочая кооперация.

Общий размер рабочего жилстроительства в крупной промышленности принят в два раза превышающим таковой в местной промышленности применительно к результатам подсчета на стр. 14-й настоящего доклада.

Жилищный фонд для рабочих местной промышленности должен быть пополнен в большей своей части Комхозами (в количестве до 35.000 кв. саж., из коих около 10 — 11 тыс. кв. саж. жилых строений предположено долговременного типа); на долю рабоче-жилищной строительной кооперации предположено отнести до 20.000 кв. саж., состоящих из строений удешевленного типа.

Общий объем стоимости рабочей строй-кооперации принят в размере 4-х мил. руб. применительно к тому размеру денежных ресурсов, коими

может обладать кооперация этого рода, согласно декрета ЦИК'а от 16/V—24 г.

В предыдущем подсчете не учтены те средства, кои получатся от квартирной платы (около 1,5 мил. руб. в год) и от участия членов кооперативов в жилстроительстве (до 0,5 мил. руб.), так как означенные суммы составляют всего около 5% итога, т. е. не превосходят пределов ошибок при подобного рода ориентировочных подсчетах.

Ежели принять в соображение потребность жилстроительства на жел.-дорожном транспорте Украины и возможное удешевление нового строительства при участии рабочей строй-кооперации на транспорте (по 300 руб. за кв. саж.), получим нижеследующую таблицу:

Таблица № 4.

ОРГАНИЗАЦИИ	Ремонт (в мил. руб.)	Новое строител.		Итого (в мил. руб.)	Примечание
		Кв. саж.	Суммы (в мил. руб.)		
I. Трестирован, про- мышленность	3,50	110000	26,00	29,50	Для получ. строи- тел. кубатуры цифры третьей графы надо умножить на 3.
II. Комхозы	2,50	35000	10,00	12,50	
III. Рабочая строител. кооперация *)					
а) промышлен. . . .	—	20000	4,00	4,00	
б) ж.-дорожная . .	—	20000	6,00	6,00	
IV. Госбюджет НКПС . .	2,70	3500	1,50	4,20	
Итого . .	8,70	188500	47,50	56,20	

Вышеприведенный (табл. № 4) план нового рабочего жилстроительства в сокращенном объеме при пониженной норме средней жилой площади (с 2 до 1,30 кв. саж. на человека) дает в итоге общую сумму ежегодного среднего расхода в 56 мил. руб., причем новое жилстроительство составляет около 47 — 48 мил. руб.

Означенный план требует увеличения ассигнований истекшего бюджетного года и это должно быть выполнено в будущем году, как первое приближение к разрешению рабоче-жилищного кризиса в некотором планомерном порядке.

Разрешение-же жилищного кризиса в общем объеме должно идти путем привлечения частных ресурсов к жилстроительству при условии, конечно, соответственных изменений в современном жилищном кодексе для того, чтобы стимулировать участие частного капитала в деле восстановления и пополнения жилищного фонда.

Итоги жилищной эконом. политики за истекшие годы.

Основой жилищного законодательства на Украине является «Жилищный закон УССР от 1-го ноября 1921 г.», опубликованный в Собрании Узаконований 1921 г. № 22, ст. 64.

В развитие и дополнение основного закона издан ряд постановлений СНК и ВУЦИК'а в 1921—23 г.г., касающихся различных вопросов по использованию жил. фонда.

*) Рабочая строительная кооперация должна получить средства по линии комитета содействия в порядке декрета ЦИК'а от 16-5—24 г. и местных Комм. Банков.

С изданием вышеупомянутых законодательных актов эксплуатации домово́й недви́жимости при́даны ха́рактер и прин́ципы хо́зяйственнóго расч́ета.

Органы комхозов, одновременно с денационализацией соответственной части мелкого некапиталистического жилфонда, разви́ли в значительных размерах сдачу жилфонда в аренднóе испóльзование на договорных началах госучреждениям, профсоюзам, жилкооперативам и частным лицам, оставляя в своем ведении лишь наиболее рентабельные и крупные домовладения.

Размер национализованного жилфонда.

Общий размер национализованной жилой площади по Украине еще не выяснен; по переписи 1923 г. известно только, что из общего числа домовладений национализованного — 203,036 шт. (18%) и денационализировано — 936,102 шт. (82%).

Данные учета полезной жилплощади в губернских городах УССР, в коих сосредоточено до 30% всего городского населения УССР, говорят, что в них национализировано около 75% жилфонда.

Принимая в соображение, что в остальных городах и поселениях городского типа преобладает тип более мелких домостроений, а значит процент денационализации домовладений соответствует, примерно, жилой площади означенных домовладений, — в предыдущих подсчетах принято ориентировочно, что размер национализованного жилого фонда равен около

$$\frac{30 \times 75 + 70 \times 20}{100} = 36,5 \sim 40\%$$

всей наличной жилплощади в городах УССР.

Таким образом, общий размер национализованной жилплощади на Украине ориентировочно принят равным:

$$0,40 \times 6,5 = 2,6 \text{ мил. кв. саж.}$$

Распределение национализованного жилфонда.

Распределение национализованного жилфонда видно из нижеследующих данных НКВД, исчисленных по 32-м городам УССР:

Общая учтенная жилплощадь	3.038.668 кв. саж., из
ко́ей национализировано	2.156.617 кв. саж. (71,80%)
денационализировано	882.070 кв. саж. (28,20%)

Означенная национализованная площадь распределена:

I. Мест и комхозы:

а) в непосредственном ведении — 7,2%

(губгорода	4,5%	} 18 50%
окргорода	15,2%	

б) бесхозяйственные („дикие“) дома 11,3%

(губгорода	10,7%
окргорода	14,1%

II. Закреплено за гос и профучреждениям 26,31%

III. В аренде у жилкооперации 36,68%

IV. Тоже у частных лиц 18,51%

Итого 100%

Жилкооперация.

Из только что приведенных данных видно, что в использовании национализированного жилфонда жилищная кооперация играет довольно существенную роль.

В крупных городах УССР преобладает аренда национализированного жилфонда жилищными кооперативами, организованными на основе изданного ВУЦИК'ом 26-го марта 1924 г. «Положения о жилищно-потребительской кооперации».

По имеющимся сведениям в крупных городах УССР до 35% национализированного жилфонда передано в ведение жилкооперативов.

Общие данные о жилкоопках на 1-е января 1925 г. приводятся в нижеследующей таблице:

Таблица № 5.

Г О Р О Д А	Общее число коопера- тивов	Число пайщи- ков	Колич. аренду- емых домов	Полезн. жилая площадь кв. саж.	Населен. жилкоо- перат.	% трудо- вого населен.
1. Одесса	1158	25000	1158	234000	106000	90
2. Киев	893	35000	893	211372	110000	84
3. Харьков	1329	24000	1400	155575	110000	87,5
4. Екатеринослав	430	6000	400	—	25000	—
5. Винница	67	—	182	—	—	—
6. Николаев	240	3423	233	24000	122000	96,4
7. Запорожье	68	1518	255	15300	10000	90,9
8. Кременчуг	47	2437	341	23112	14646	85,1
9. Полтава	90	2552	200	12000	6000	88
10. Житомир	115	1152	305	12075	4140	77,7
11. Херсон	114	1957	134	16750	7596	90,2
12. Мариуполь	12	426	55	3519	1590	—
13. Зиновьевск	16	537	96	6433	3000	91
Итого	4579	104102	5702	714136	410172	89

Примечание. Кроме перечисленных городов жилкооперативы имеются еще в 23-х городах УССР.

Означенные данные, касающиеся только части городов Украины, свидетельствуют, что в этих городах жилкооперация ведает до $\frac{7 \cdot 4.136}{2.600.000} \times 100 = 27\%$ национализированного жилищного фонда, в коем проживает около 10% всего городского населения Украины.

Организационная структура жилкооперативов в настоящее время приняла более или менее устойчивые формы и в дальнейшем развитие этой формы аренды жилфонда должно пойти по линии объединения первичных жилкооперативов в жилсоюзы на предмет направления их деятельности в области наиболее экономического использования переданного жилкооперативам жилищного фонда без ущерба для сохранения последнего.

В таблице № 5 подчеркнуты те города, в коих уже организованы подобного рода кооперативные объединения в виде жилсоюзов. Кроме сего, надо отметить,

что, согласно утвержденного «Положения о жилищно-потребительской кооперации», последней предоставлено право получения доходов от сдачи в наем торговых и промышленных помещений, расположенных в арендуемых жилкооперацией домах. Но это право оспаривается коммуналами и обычно не устанавливается в арендных договорах с жилкооперацией вследствие того, что, с одной стороны, капитальный ремонт домостроений остается на обязанности комхозов, а, с другой стороны — на последние возлагается целый ряд расходов по общегородскому благоустройству. Источником пополнения означенных расходов являются, главным образом, доходы от торговых и промышленных помещений.

В целях нормального развития жилкооперации необходимо соответственно урегулировать ее взаимоотношения с коммуналами.

Ниже приводятся сведения по данным Вукопсилки о затратах, произведенных жилкооперацией на ремонт арендуемых зданий:

По городам	В 1924 г. (исполнено в рублях)	1925 г. (смета)	Исполнено
Харькову . . .	650.000	1.500.000	1.500.000
Одессе . . .	850.000	1.500.000	1.000.000
Киеву . . .	450.000	550.000	550.000
Екатеринославу	120.000	—	500.000
Житомиру . . .	34.000	100.000	200.000
Кременчугу . . .	34.000	100.000	225.000
Запорожью . . .	43.500	100.000	50.000
Николаеву . . .	65.000	—	100.000
Херсону . . .	21.000	—	100.000
Мариуполью . . .	—	—	20.000
Ромнам . . .	—	—	50.000
Александрии . . .	—	—	16.500
Проскурову . . .	—	—	16.500
Умани . . .	—	—	70.000
Сумам . . .	—	—	30.000
Купянску . . .	—	—	4.000
Прилуки . . .	—	—	50.000
Изюму . . .	—	—	20.000
Луганску . . .	—	—	30.000
Виннице . . .	30.000	—	87.000
Полтаве . . .	100.000	100.000	120.000
Зиновьевску . . .	33.000	180.000	180.000
Кривому Рогу . . .	15.000	20.000	16.000
Мелитополью . . .	—	12.000	20.000
Славянску . . .	—	—	20.000
Итого . . .	2.445.500	4.162.000	5.055.000

Если принять в соображение, что потребительская жилкооперация в перечисленных городах ведает до 700 т. кв. саж. жилой площади (см. табл. № 5), то затрата на ремонт в истекшем году составляет около 30% нормы, а в текущем составит около 60% нормы, если будут выполнены сметные соображения полностью. Потребительская жилкооперация, являющаяся в сущности коллективным арендатором части национализированного жилфонда, организовалась в более или менее крупных городских центрах и охватывает, по преимуществу, дома, заселенные служащими, имеющими более высокий средний заработок, чем рабочая масса, что дает возможность жилкооперации повышать на 100% установленные нормы квартирной платы.

Отсюда понятно, почему значительная масса домостроений, заселенных рабочими, получающими сравнительно низкую зарплату, не может быть охвачена жилкооперацией. Сохранение жилищного национализированного фонда в пределах допускаемых норм продолжительности его использования есть прямая обязанность органов коммунального хозяйства, почему последнее должно усилить надлежащий контроль за деятельностью жилкооперативов в этом отношении. У арендной жилкооперации имеются все-же финансовые возможности, при современных условиях ее организации для того, чтобы нормальный текущий ремонт жилых строений производился в пределах полной его потребности. Если будет признано целесообразным лишить жилкооперацию доходов от торговых помещений, то вполне естественно, что капитальный ремонт домостроений должен выполняться коммунальными, как хозяином жилфонда.

При уточнении вопроса о положении арендной жилкооперации все-же, повидимому, придется пересмотреть в целом и размер налогов по аренде недвижимости.

Было бы целесообразно в этом отношении пойти навстречу некоторому снижению налогового бремени, которое (рента, сбор со строений и страховка) достигает, напр., в Харькове, от 12 до 70% валового дохода с жилстроений.

В интересах государства выгоднее поступиться частью доходов с недвижимости в целях наилучшего сохранения наличного жилфонда.

Жилищно-строительная кооперация.

Если основной задачей потребительской жилкооперации является сохранение и наиболее экономное содержание переданного ей в аренду национализированного жилфонда, то жилищно-строительная кооперация призвана к увеличению жилищного фонда путем возведения новых жилых строений.

Положение жил-строй-кооперации узаконено декретами ЦИК'а СССР от 16-го мая 1924 г. и от 19-го августа 1924 г. Первый создает финансовую базу для кооперативного строительства, а второй — юридические формы для строительных кооперативных товариществ.

На Украине жилищная строительная кооперация начала организовываться только с текущего года в городах: Харькове, Киеве, Одессе, Екатеринославе, Кривом Роге, Запорожье, Кременчуге и Полтаве. *)

С марта месяца текущего года приступил к работе Украинский Комитет Содействия рабочему жилстроительству, деятельность коего направлена пока в сторону организационной помощи рабочему кооперативному строительству.

Имеющиеся данные показывают, что при современных условиях средства членов рабочей стройкооперации не превосходят 10 — 15% стоимости новых строений; эти средства получают как в виде вклада денежных средств (паев), так и в виде трудового участия пайщиков в производстве работ.

В 1924 году по РСФСР рабочая строительная кооперация выстроила около 90 тыс. кв. саж. новых жилых строений (до 18% общего годового жилстроительства), вложив в это дело до 12% средств своих пайщиков.

В текущем году в РСФСР рабочая стройкооперация предлагает довести объем нового жилстроительства до 25 — 30% от общего годового объема нового жилстроительства.

Для оказания кредита рабоче-жилищной стройкооперации организован в марте 1925 г. Союзный Центральный Банк Коммунального Хозяйства и Жилстроительства с основным капиталом в 26,0 мил. руб. и специальными средствами в 7,5 мил. руб.

*) На 1-X-24 г. зарегистрировано на Украине около 60 рабочих жилстройкооперативов на жел. дорогах и около 12-ти прочих; по данным Укржилсоюза на 1-VI-25 г. имелось уже 127 жилстр. кооперативов.

По уставу ЦКомбанк до 70% средств дает на жилстроительство, остальные должны идти на кредитование коммунальных предприятий.

По разверстке в 24/25 году ЦКомбанк дает Украине на жилищное строительство:

Донуглю	1	мл. рб.	} на жилстр-во
Югостальи	1.85	„ „	
Ж. дор. стр. кооп.	1.00	„ „	
Комхозам-Харькова, Нико- лаева и Екатерин.	0.50	„ „	} на коммун. предприятия

ЦКомбанк выдает долгосрочные (до 20 лет) ссуды под надлежащие гарантии учреждений или кооперативных объединений из 7% годовых (2% организ. Банков. расходы; 1½% на капитал и 3½% на погашение капитала).

Финансовые перспективы рабочей стройкооперации в 1925 году.

По данным Украинского Комитета Содействия рабочему жилстроительству значится, что в 1924 г. объем раб. жилстроительства, примерно, исчисляется в 800 тыс. руб.

В 24/25 году возможно ожидать на Украине поступление нижеследующих средств в порядке декрета ЦИК от 16-V — 24 года:

а) целевые налоги с нетрудового населения . . .	2.000.000	руб.
б) 75% из промфонда по улучшение быта рабоч. . .	400.000	»
в) средства местной кооперации :	300.000	»
г) средства членов рабочей стройкооперации . . .	200.000	»
д) ссуды госорган. на раб.-жилищ. коопер. строит. .	400.000	»
е) кредиты ЦКомБанка	3.850.000	»

Итого 7.150.000 руб.

Таким образом, в случае реализации означенных средств, план кооперативного рабочего строительства будет выполнен в текущем году около 70% (см. табл. № 4).

Только что приведенные данные дают основание подойти к заключению, что намеченный нами план развития рабоче-жилищного строительства (табл. № 4) близок к реальному осуществлению с будущего бюджетного года при условии кооперативного строительства рабочих жилищ удешевленного типа, как это было принято в основание при разработке плана.

Если означенное условие будет согласовано, то, естественно, из него вытекает вопрос о необходимости урегулирования мелкого индивидуального рабоче-жилищного строительства с выработкой для него тех или иных правовых норм. Казалось бы, что означенный вопрос должен лечь в основу ближайших задач тех органов, коим поручено содействовать рабоче-жилищному кооперативному строительству.

Техническая мысль в ближайшем будущем должна всесторонне разработать вопрос о наиболее целесообразных, с технической и экономической стороны, формах постройки удешевленных жилищ для рабочего класса.

Подобного рода разрешение жилищного кризиса явится тем паллиативом, который даст возможность рабоче-крестьянскому государству на время облегчить остроту жилищного вопроса с тем, что в будущем (через 15 — 20 лет), по мере укрепления экономической мощи Союза, уже явится возможность строить для трудящихся долговременные дома, снабженные всеми усовершенствованиями социальной и санитарной техники.

Иного выхода в настоящее время нет и все предложения другого характера являются нереальными.

Само собой разумеется, что разрешение рабочего жилищного кризиса является необходимой предпосылкой для возможного прогресса в деле промышленного развития союза советских республик и что дальнейшее углубление этого кризиса может упрощать самой сущности увеличения экономической мощи нашей страны.

Коммунхозы.

Если рассмотреть расходы коммунальных хозяйств Украины на ремонт домостроений, то по не вполне полным сведениям значится израсходованным:

в 1923-24 г.	1.200.000 руб.
(только в губгородах на 344.000 кв. саж. жилстроен., т. е. около 3,5 руб. за кв. саж.).	
в 1924-25 г.	1.420.000 руб.

(сметные предположения в губгородах, кроме Екатеринослава и Харькова, назначено всего около 900.000 руб.).

Если обратиться к ориентировочным данным, приведенным на стр. 10-й, где указан подробный ежегодный расход на ремонтное содержание жилфонда (в размере около 5,2 мил. руб.), то ясно, что коммунхозы в общем затрачивают на ремонт около 25% потребности.

Обследование некоторых домовладений гор. Харькова в октябре 1924 г., произведенное инспекцией по делам коммунального хозяйства, показало, что в истекшем году гороткомхоз совершенно не затратил средств на ремонт, находящихся в его ведении зданий (из числа обследованных) в то время, как жилищкооперация произвела около 34% потребного ремонта, а владельцы денацисализированных домов затратили до 46% этой потребности.

Возможно, конечно, отметить, что в ведении коммунхозов остается значительная часть жилых домов, совершенно нерентабельных и заселенных малоимущим населением, но все же необходимо обратить внимание на подобного рода неправильный уклон коммунхозов.

Если обратиться к рассмотрению доходов от сдачи в аренду торговых и пром., помещений, а также сборы со строений и расходов по домоводной недвижимости, то окажется, что значительная часть доходов от последних расходуется на общие коммунальные нужды, что видно из нижеследующих данных:

В 1923-24 году.			
	Доход	Расход	
По Киевской губ.	3.498.710	1.528.632	43%
» Екатеринославской губ.	2.058.290	1.193.167	60%
» Донецкой губ.	948.989	236.144	24%
» Черниговской губ.	226.541	89.283	40%

Сметные предположения на 1924-25 дают процентное отношение расхода к доходу по домоводной недвижимости: по Киевской — 41%; по Екатеринославской — 72%; по Донецкой — 9%; по Черниговской — 29%.

Эти данные показывают, что домоводная недвижимость является источником получения доходов для коммунхозов, почему вполне своевременно поставить вопрос о том, чтобы жилищный фонд, находящийся в непосредственном ведении коммунхозов, был бы обеспечен средствами для нормального ремонта.

Быть может, также своевременно предложить возможное сокращение расходов по общему благоустройству городов, в целях использования имеющихся в коммунхозах средств на сохранение жилищного фонда и улучшению жилищных условий наименее обеспеченной части трудового населения.

Кредитование жилищного строительства.

Обеспечение трудящихся соответствующими жилыми помещениями составляет одну из главнейших задач коммунальных хозяйств. Современные условия, при которых производится содержание и ремонт жилищного фонда, препятствуют рентабельности использования последнего.

Общая недостаточность среднего заработка трудящегося пролетариата также не дает возможности развивать в должных размерах новое жилищное строительство. Отсюда вытекает необходимость оказания государственной помощи делу поддержания существующего жилищного фонда и пополнения его новым строительством.

Кредитование жилищного строительства в целом должно идти, с одной стороны — в виде безвозвратных пособий маломощным арендаторам жилищного фонда, являющихся, в сущности, некоторой добавкой к заработку трудящихся, а, с другой — в виде долгосрочных банковских ссуд на капитальный ремонт и новое жилищное строительство по жилищной кооперации.

Для кредитования жилищного строительства в настоящее время имеется Союзный Центральный Банк, о котором уже упомянуто выше, и местные Коммунальные Банки в Харькове, Киеве и Одессе.

Последние выдают ссуды почти исключительно на ремонтно-строительные работы, обладая для сего сравнительно незначительными средствами: так, из баланса означенных банков на 1-е сентября 1924 г. видно, что общая сумма кредитования равнялась:

По Харьковскому Комбанку	331.949 руб.
» Киевскому »	155.682 »
» Одесскому »	363.582 »
Итого	851.213 руб.

Средний размер ссуды на одно домовладение составляет около 25-30 рублей.

Исходя из соображений (см. таб. № 1), что годовая стоимость ремонтных работ по жилищной кооперации равна около пяти мил. руб., надо признать необходимым обеспечение по крайней мере половины этой суммы для ежегодного кредитования жилищных кооперативов через местные коммунальные банки, т. е. довести их капитал до 2,5 мил. руб. Кроме того, было бы целесообразно, чтобы часть мелкого индивидуального рабочего жилищного строительства получала кредит через местные коммунальные банки, основываясь на том положении, что означенным банкам легче удовлетворять потребности мелкой клиентуры, чем Центральному Банку.

Имея в виду, что ежегодная стоимость мелкого рабочего строительства равна около 10 мил. руб. (см. табл. № 4) и что до 25% этой суммы будет покрыто в порядке декрета ЦИК'а от 16-го мая 1924 г., а около 1,5 мил. руб. составляется из личных средств членов рабочей строительной кооперации, — получим, что местные коммунальные банки должны обладать ежегодной суммой в 6 мил. руб. для субсидирования мелкого рабочего жилищного строительства. Таким образом, местные коммунальные банки должны обладать средствами:

(основной капитал) для краткосрочных (до года) ссуд	2,5 руб.
(оборотный капитал) для долгосрочных (ежегодно)	6,0 »

Итого 8,5 мил. руб.

Само собой разумеется, что сеть местных коммунальных банков должна быть расширена в целях приближения к клиентуре.

Задача Центрального Коммунального Банка будет заключаться в долгосрочном кредитовании, с одной стороны, местных коммунальных банков (ежегодно до 6 мил. р.

как выше указано), а, с другой—маломощных коммунальных производящих работы по новому рабочему жилищному строительству в размере, хотя бы, половины его стоимости (см. таблицу № 4); т. е. 5 мил. руб. с тем, что остальная половина будет возмещаться из доходов Коммунальных.

Таким образом, необходимая сумма по кредитованию нового строительства для рабочих по линии ЦКомбанка может быть ориентировочно определена для Украины в сумме около 11 — 12 мил. руб. ежегодно.

В случае уменьшения размера вышеприведенного кредита по ЦКомбанку придется соответственно увеличить ассигнования средств из бюджета Коммунальных.

Новое жилищное строительство коммунальных.

Ограниченность средств, находящихся в распоряжении коммунальных, не допускала развития нового жилищного строительства.

Возможно считать, что работа коммунальных в этом направлении имеет только зачаточный характер.

По имеющимся сведениям в истекшем 1923-24 году только Харьковский Гороткомхоз выстроил 36 новых домов (в общем на 140 квартир) и восстановил 92 квартиры в полуразрушенных домостроениях, затратив на эти работы около 1,5 мил. руб.

В 1924-25 г. Харьковский Губгороткомхоз предполагает выстроить до 17 тысяч кв. саж. новых жилых домов для рабочих, израсходовав для сего около 3,5 мил. руб.

В остальных коммунальных в истекшем году производились исключительно ремонтно-восстановительные работы.

Таким образом, новое жилищное строительство в коммунальных так-же, как и в рабочей строительной кооперации, находится в организационном процессе своего развития по причине отсутствия достаточных средств.

Жилищное строительство в промышленности.

Жилищное строительство в трестированной крупной промышленности началось в 1923 г.

Размер жилищного строительства по главным трестам Украины приводится в ниже-следующей таблице № 6, в коей указаны данные, почерпнутые из соответственных докладов ВСНХ УССР.

Таблица № 6.

НАИМЕНОВАНИЕ ТРЕСТОВ	Новое жил. строит. для рабочих в кв. саж.			Итого кв. саж.
	В 1922-23 г.	В 1923-24 г.	В 1924-25 г. (предп.)	
Донуголь	8000	9000	12000	29000
Югосталь	1350	500	6000	7850
Коксобензол . . .	170	260	600	1030
Сахаротрест . . .	—	4500	10000	14500
ЮРТ	—	—	1600	1600
Химуголь	350	600	1700	2650
Силикаттрест . .	—	70	2100	2170
ЮМТ	—	—	—	—
Ф.-Ф. Стекло . .	—	350	650	1000
Укрсолятрест . .	—	—	330	330
Бумтрест	—	—	450	450
Штерзавод . . .	—	—	—	—
Итого	9870	15280	35430	—

Из таблицы № 6 можно усмотреть, что жилищное строительство в промышленности развивается в довольно быстром темпе, но все же не достигло тех размеров, кои необходимо ему придать для планомерного изживания жилищного кризиса в крупной промышленности.

Сравнение с таблицей № 4 показывает, что объем жилищного строительства в настоящее время составляет всего около 32% потребного ежегодного минимума.

Кроме того, необходимо отметить, что новое жилищное строительство в промышленности идет исключительно по линии возведения долговременных сооружений, что, как выше было указано, не выполнимо в полном объеме планового жилищного строительства по финансовым соображениям.

Посему необходимо было бы указать трестам на то, что в настоящее время экономическая целесообразность заставляет на $\frac{3}{4}$ (примерно) возводить новые жилые дома удешевленного типа.

Особенно нужно иметь это в виду при новом жилищном строительстве на рудниках, где возможно ожидать выработку шахт ранее истечения срока полной амортизации вновь возводимых жилых домов.

Быть может, часть отпускаемых трестами средств на жилищное строительство было бы целесообразно передавать рабочей стройкооперации, организованной в среде пролетариата крупной промышленности, так как массовое содержание жилых строений удешевленного типа едва ли выгодно и экономичнее возложить эту заботу на рабочих, в порядке мелкой собственности.

При каждом предприятии имеется некоторый определенный процент рабочей силы, главным образом, квалифицированной, которая может быть обеспечена работой на одно—два десятилетия, т. е. на срок нормальной амортизации жилого строения удешевленного типа. Возможно ожидать, что эта категория трудящихся окажется склонной к возведению жилых домов на основе кооперативной мелкой собственности.

Перспективы финансового выполнения плана минимум по раб. жилищному строительству.

Выше был приведен ориентировочный план минимум по рабочему жилищному строительству (см. табл. № 4).

Из этого плана видно, что в предстоящем десятилетии для облегчения жилищного кризиса среди рабочего пролетариата и обеспечения его средней жилой нормой в 1,30 кв. саж. на человека, нам необходимо ежегодно затрачивать на ремонт рабочих жилищ и новое строительство по 56 мил. руб. в среднем.

В 1924-25 году предполагено израсходовать в круглых цифрах на ремонт и новое жилищное строительство около 32,50 мил. руб. (см. табл. № 2), из коих до 14,0 мил. поступает из общесоюзного фонда (10 мил. руб. по союзным трестам промышленности и около 4,0 по ЦКомбанку). Таким образом, из средств УССР ассигновано 18 мил. руб., что соответствовало 5% от общего расходного бюджета Украины в 1924-25 г.

Если предположить, что в ближайшем десятилетии мы будем иметь среднее увеличение бюджетных расходов по УССР до 10% в год и будем тратить на содержание и пополнение жилищного фонда до 5% от расходного бюджета, то получим нижеследующие данные (см. стр. 30).

Таким образом, полученная средняя сумма около 55 мил. руб. в год обеспечивает почти полностью потребный расход на новое жилищное строительство и ремонтное содержание жилой площади для рабочего пролетариата по десятилетнему плану — минимум (таблица № 4).

БЮДЖЕТН. ГОДЫ	Размер расход. бюджета СССР (в мил. руб. ¹⁾)	Расход. на жилстроит (в мил. руб.)	Предп. расход. на жилстр. из союзн фонда ²⁾	Итого в мил. руб.	% от средн. расхода
1925-26	380	19	15	34	62
1926-27	420	21	17	38	69
1927-28	460	23	18,5	41,5	75
1928-29	510	25,5	20	45,5	82
1929-30	560	28	22	50,0	90
1930-31	615	31	24	55	100
1931-32	680	34	27	61	110
1932-33	748	37,5	30	67,5	122
1933-34	820	41	32	73	132
1934-35	900	45	36	81	147
Среднее в год .	—	—	—	54,65	—

Расходы на содержание национализированного жилфонда.

Из таблицы № 1, в которой подведен итог необходимых расходов по годовому содержанию национализированного жилфонда, видно, что этот расход определяется около 21,0 мил. руб.

Так как 8,70 мил. руб. уже учтены в расходах по ремонту жилой площади, занятой рабочей частью населения (см. таблицу № 4), а 9,2 мил. рублей подлежат расходованию по бюджетам госучреждений (см. таблицу № 1), то окажется в результате, что для надлежащего ремонта всего национализированного жилфонда не хватает около 20,75 — (8,70 + 9,2) = 2,85 круглого трех мил. руб. ежегодно.

Эта сумма должна быть изыскана среди населения, занимающего помещения в национализированном жилфонде.

Необходимость использования частного капитала при разрешении жилищного вопроса.

Из предыдущих данных видно, что при разрешении жилищного вопроса в полном его объеме необходимо отвести значительную роль частному капиталу и предприимчивости.

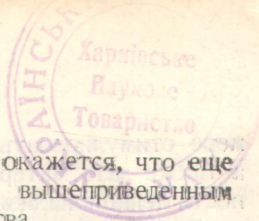
Весь денационализированный жилфонд в размере 6,5 — 2,6 = 3,9 мил. кв. саж. должен быть поддерживаем соответ. ремонтом на частные средства владельцев мелкой недвижимой собственности. При подсчете ориентировочного плана рабочего строительства на ближайшее десятилетие было предположено, что им разрешается жилищный вопрос для:

$$0,3 \times 200000 + 0,70 \times 200000 \times 3,5 = 559.999 \text{ чел.}$$

городского рабочего населения с семьями по местной промышленности. Если предположить, что половина рабочего населения крупной промышленности

1) Ежегодное увеличение бюджета до 10% принято аналогично такому же увеличению бюджета по РСФСР, предусмотренному финансовым планом НКПроса РСФСР по осуществлению всеобщего обучения.

2) Размер расхода из общесоюзных средств принят в размере 80% от цифр в графе 3-й применительно к текущему году.



проживает в городах и поселениях городского типа, то окажется, что еще 550.000 чел. рабочего населения будет удовлетворено вышеприведенным (таблица № 4) планом минимального раб. жилстроительства.

Исходя из только что приведенных данных и приняв в расчет, что к 1935 г. городское население Украины достигнет цифры 6,3 мил. челов. и что жилищный вопрос будет разрешен в пределах только 1,3 кв. саж. в среднем на душу населения, — будем иметь, что к 1935 году необходимо будет построить:

$$(6,3 - 1,1) \times 1,3 - 0,80 \times (6,5 - 0,43) = 1,9 \text{ мил. кв. саж.}$$

жилых помещений за счет частного капитала.

Общая стоимость этого строительства при допущении (на 80%) удешевленных жилых строений должна быть равной:

$$240 \times 1,9 = 456 \text{ мил. руб.}$$

т. е. ежегодно за счет частного капитала новое жилстроительство должно выполняться на сумму 45,6 мил. руб.

Общие итоги расходов по жилстроительству.

Суммируя воедино данные ориентировочных подсчетов средств, необходимых для разрешения жилищного вопроса на Украине в полном объеме, приходим к нижеследующему результату.

Для выполнения в десятилетний срок общей задачи по обеспечению городского населения жилыми помещениями в размере 1,3 кв. саж. на душу — необходимо ежегодно затрачивать на ремонтное содержание существующего жилфонда и пополнение его новым строительством жилых строений в среднем нижеследующие суммы:

I. За счет Госбюджета:

а) на ремонт национализированного жилфонда, занятого рабочими	8,70 м. р.
б) на новое жилстроительство	47,50 »
в) на ремонт национализированного жилфонда, занятого госучреждениями	9,20 »
Итого.	65,40 м. р.

II. За счет средств трудящихся:

а) на ремонт зданий коммунальных хозяйств	1,75 м. р.
б) на ремонт зданий жилищной кооперации	4,55 »
Итого	6,30 м. р.

III. За счет частного капитала:

а) на ремонт арендованного жилфонда	5,20 м. р.
б) на ремонт денационализированного жилфонда	39,00 »
в) на новое жилстроительство	45,60 »
Итого	89,80 м. р.

Таким образом, затраты частного капитала в 1½ раза должны превышать затраты государства при разрешении жилищного вопроса в общем его объеме. Отсюда ясно, что в ближайшем будущем необходимо разработать в законодательном порядке те правовые нормы, которые смогли бы в достаточной

мере стимулировать новое жилищное строительство за счет частного капитала, а также дать материальную основу для надлежащего поддержания в сохранности денационализированного жилищного фонда.

Разрешение этого последнего вопроса имеет государственный характер, так как дело идет о сохранении почти $\frac{2}{3}$ жилищного фонда на Украине и по своему характеру наименее стойкого в смысле борьбы с разрушительным влиянием времени, так как денационализированные строения являются в громадном большинстве мелкими зданиями, смешанного типа, с примитивной технической конструкцией.

(Прилагается ведомость необходимых ежегодных средних на десятилетие 1925 — 35 г.г. расходов по поддержанию национализированного жилищного и рабоче-жилищного строительства).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Вышеизложенный доклад имеет целью лишь подход в общих чертах к разрешению сложной жилищной проблемы при современных условиях.

Жилищный вопрос на Украине, как во всем Советском Союзе, должен быть так или иначе разрешен только в плановом порядке, отступление от коего может повести к целому ряду неблагоприятных последствий в будущем.

Трудящееся население должно быть обеспечено нормальными жилищными условиями не в меньшей мере, чем продуктами питания и одеждой. Нарушение жилищных норм ведет к усилению эпидемий, повышению общего процента заболеваемости населения и, следовательно, к понижению общей производительности труда — главной основы народного богатства.

Если не наступил еще момент, когда даже и непосвященному в общие условия хозяйственной жизни будет ясно видно тревожное общее положение жилищного вопроса, то это не дает основания откладывать те мероприятия, которые должны облегчить жилищный кризис и направить его в сторону скорейшего изживания, ибо жилищный вопрос в общем целом требует длительного периода для своего планомерного разрешения.

Доклад НКВД о положении жилищного вопроса на Украине от 5-V — 25 г. уже констатирует, что жилищный кризис принимает угрожающие размеры.

Однако, для того, чтобы иметь возможность более или менее конкретно разработать общий план облегчения жилищного кризиса в ближайшем периоде времени, данных имеется очень мало.

Вопрос о ремонте жилищного фонда.

Современное состояние жилищного фонда не известно и это очередной вопрос, подлежащий разрешению наших органов коммунальных хозяйств. Посему невозможно точно определить потребную сумму средств, необходимых для устранения вредного влияния на домостроения в виде длительного отсутствия нормального ремонта и чрезмерного уплотнения населения в жилых домах, которое было неизвестно в довоенных условиях.

При ориентировочных соображениях о ремонте жилищного фонда пришлось руководствоваться, с одной стороны, общим выводом о недостаточности современных затрат на ремонт жилых зданий, а, с другой — результатами анкетного обследования незначительной части этих зданий.

Принятая в докладе средняя годовая стоимость ремонта кв. саж. жилой площади в 10 руб. составляет около 2,5% (для каменных), 5% (для деревянных и смешанных) от полной современной строительной стоимости жилых зданий. Означенная процентная норма санкционирована Техн. Советом Московского Коммунального хозяйства.

Сохранение и поддержание на нормальный срок наличного жилфонда должно явиться первоочередной задачей коммунальщиков, так как наличный фонд жилищ есть тот основной базис, на котором зиждется вся жилищная проблема. В этом отношении недопустима какая бы то ни была экономия средств и таковые должны быть изысканы в полном потребном объеме без дальнейших проволочек.

Возможное, при современном размере заработка трудящихся, увеличение квартирной платы, облегчение налоговых сборов с жилищных и, наконец, создание надлежащих правовых норм для владельцев мелких денационализированных жилищ — вот те основные вехи, по которым должно пойти вперед жилищное законодательство для того, чтобы были созданы наиболее благоприятные условия по поддержанию существующего жилфонда. Для малоимущего трудящегося населения коммунальщики обязаны изыскать потребные средства в целях оказания помощи в деле ремонта домовладений, заселенных малоимущим пролетариатом.

Эти средства, конечно, являются косвенным увеличением заработка трудящихся и в некоторой своей части будут пополнены из государственного источника в субвенционном порядке.

Отнюдь не отрицая необходимости общего благоустройства городов и улучшения состояния коммунальных предприятий (водо-электро-свет), необходимо все же отметить, что улучшение жилищных условий трудящихся должно стоять на первом плане в коммунальных хозяйствах, так как антисанитарное состояние жилищ сводит на нет все улучшения в других отраслях городской жизни.

Вопрос о новом жилищном строительстве.

Естественное уменьшение существующего жилфонда и нормальное возрастание городского населения с течением времени выдвигают задачу о возведении новых жилищных строений.

В докладе проводится то положение, что государство должно в первую очередь обеспечить нормальные жилищные условия для рабочего класса с тем, что обеспечение жильем прироста остального городского населения будет выполнено на средства частного капитала.

Так как последний должен будет принять участие в новом жилищном строительстве в таком же почти объеме, как и государство, — то необходимо и в данном случае создать в законодательном порядке условия, благоприятные для стимулирования частного жилищного строительства, ибо в противном случае частный капитал не будет использован для этой цели, найдя себе применение в области торговли и промышленности.

Новое жилищное строительство путем рабочей кооперации при современных условиях будет основано, главным образом, на государственных средствах, почему нет серьезных оснований ожидать от него существенных облегчений для бюджета. Жилищная стройкооперация имеет скорее общеобразовательное, чем финансовое значение, при разрешении жилищных задач.

Здесь же необходимо отметить, что разработанный в докладе ориентировочный план разрешения жилищного кризиса предусматривает на ближайшее десятилетие, с одной стороны — жилую площадь в 1,3 кв. саж. в среднем на человека (вместо установленных 2-х кв. саж.), а с другой — постройку новых жилых зданий долговременного типа лишь в размере $\frac{1}{5}$ общей потребности; остальная часть нового жилищного строительства должна состоять из строений удешевленного типа (саманных, деревянных, смешанных и пр.).

Подобное соотношение взято на основании статистических сведений по Украине, где значится всего 19% каменных строений. Общие итоги нового строительства по настоящему докладу составляют на ближайшее десятилетие

за счет государственных средств	1.885.000 кв. саж.
за счет частного капитала	1.900.000 кв. саж.

Итого : : : 3.785.000 кв. саж.

на общую сумму около 931 мил. руб., т.е. в ближайшем десятилетии необходимо увеличить существующий на Украине жилфонд на:

$$\frac{3.785}{5,6} \times 100 = 58\%.$$

Отсюда видно, насколько велика и серьезна задача, подлежащая разрешению советской государственностью на ближайшее время.

Само собой разумеется, что настоящий доклад, по указанным уже причинам, не может претендовать на точность приведенных в нем итоговых цифр; в них введен целый ряд априорных положений, которые впоследствии смогут оказаться не соответствующими в той или иной мере действительной обстановке. Понятно, посему, что итоги ориентировочного характера подлежат в дальнейшем регулировке и уточнению по мере разработки деталей жилищной статистики в будущем.

Все же, несмотря на подобный, грубый по необходимости подход к жилищной проблеме—работа доклада казалась бы дает основания подойти к выводам о том, что

1) разрешение жилищной проблемы в целом требует затраты значительных средств;

2) выявление общей жилищной нужды вызывает необходимость вовлечения в жилищное строительство частного капитала, так как в ближайшем по крайней мере, периоде времени государство одно не сможет разрешить жилищного вопроса в целом;

3) установленная средняя норма в 2 кв. саж. на душу населения не может быть проведена в жизнь в ближайшие 10 — 20 лет;

4) сооружение каменных жилых зданий возможно ожидать лишь в пределах 20% общей потребной жилплощади.

ВЕДОМОСТЬ

необходимых ежегодных средних на десятилетие 1925-35 г.г. расходов по поддержанию национализованного жилфонда и рабоче-жилищного строительства.

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ	Средний ежегодный расход (в черв. рубл. в мил.)				Источник получения средств (в черв. рубл.)					ПРИМЕЧАНИЕ
	Ремонт	Новое жилстроит.		Итого в мил. черв. руб.	Гос- бюджет	Банковск. долгоср. кредит	Коопе- рация	За счет доход. от торг. пом.	Итого в мил. ч. рубл.	
		Кв. саж.	Сумма							
I. Тресты крупной про- мышленности . . .	3,50	110,000	26,00	29,50	29,50	—	—	—	29,50	Ремонт национализован- ного жилфонда за счет го- сударственных источников предусмотрен в количестве кв. саж.
II. Коммун. и местн. хозяйств.	2,50	35,000	10,00	12,50	—	8,00	—	4,50	12,50	По промышлен. . . 0,350 м. „ городам . . . 1,810 „ „ жел. дор. . . 0,270 „ Итого . . . 2,430 м.
III. Жил. кооперац. . .	9,10	—	—	9,10*)	—	4,55	4,55	—	9,10	Остающееся количество в городах в 0,790 кв. саж. предполагается содержать за счет квартиронимате- лей и арендаторов.
IV. Рабочая строител. кооперация:										
а) промышленная . .	—	20,000	4,00	4,00	—	4,00	—	—	4,00	
б) жел.-дорожная . .	—	20,000	6,00	6,00	—	5,40	0,60	—	6,00	
V. Госучреждения и профорганы										
а) общие	6,50	—	—	6,50*)	6,50	—	—	—	6,50	*) Расходы на содержа- ние жилфонда, переданные жилкооперации, гос. и проф- учреждениям не были вклю- чены в табл. № 4 как не относящиеся до рабочего жилфонда.
б) НКПС	2,70	35,000	1,50	4,20	4,20	—	—	—	4,20	
Итого	24,30	188,500	47,50	71,80	40,20	21,95	5,15	4,50	71,80	

Центральная бухгалтерия
№ 165750

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

ОГЛАВЛЕНИЕ.

	Страница
1. Положение жилищного вопроса в других странах	5
2. Жилищный вопрос в Советском Союзе	7
3. Жилищный вопрос на Украине	9
4. Жилищный вопрос у рабочих промышленности и транспорта УССР	12
5. План сокращенного рабочего жилищного строительства	16
6. Итоги жилищной экономической политики за истекшие годы	20
7. Кредитование жилищного строительства	27
8. Итоги нового жилищного строительства за истекшие годы	28
9. Перспективы финансового выполнения плана минимум по жилищному строительству	29
10. Заключение	32

