

---

# ГІСТОРЫЯ

---

УДК 94(476)+332.8 (476) (091) «1957-1985»

*М.Ю. Зинченко*

## **ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ГОРОДАХ БССР В 1957–1985 гг.**

В статье произведен анализ становления и развития института индивидуального жилищного строительства как одного из значимых механизмов обеспечения городского населения БССР жильем. Рассматривается становление данного вида строительства, изменение условий его осуществления в контексте социально-экономической политики государства, а также в рамках жилищной реформы 1957 г. Выделены и охарактеризованы этапы, объемы, успехи и трудности в сфере индивидуального жилищного строительства. Описана роль и полномочия государственных, партийных и профсоюзных органов в вопросах организации помощи индивидуальным застройщикам. Показаны причины и предпосылки свертывания индивидуального жилищного строительства в городах в середине 1970-х гг., а также динамика этого процесса и противоречивость государственных решений в данной области. Сделаны выводы о роли и значении данного механизма обеспечения населения жильем в сравнении и сопоставлении с другими существовавшими вариантами решения жилищного вопроса.

### **Введение**

Жилищная проблема на сегодняшний день является одной из важнейших для государства, общества и отдельного гражданина, а жилищное строительство – одним из главных приоритетов социально-экономического развития нашего государства. Решение проблемы совершенствования жилищного обеспечения имеет многоцелевой результат: удовлетворение потребностей общества в жилье, создание благоприятных условий жизнедеятельности, снятие социальной напряженности. Учитывая то, что и на сегодняшний день в жилищной сфере Республики Беларусь достаточно серьезное внимание уделяется развитию индивидуального малоэтажного строительства, актуальным представляется рассмотрение опыта его осуществления в городах БССР в 1957–1985 гг.

Одним из основных направлений решения жилищной проблемы в городах БССР в послевоенный период наряду с государственным, кооперативным и инициативным было индивидуальное жилищное строительство. Исходя из этого, целью исследования выступает анализ становления и развития индивидуального жилищного строительства в городах БССР в контексте рассмотрения реализации государственной жилищной политики обозначенного периода. Основными задачами является рассмотрение объемов и этапов осуществления индивидуального жилищного строительства в городах БССР, системы его нормативно-правового регулирования, выявление его роли и значения данного направления жилищного строительства и обеспечения, а также анализ причин и обстоятельств свертывания индивидуального жилищного строительства и обоснованности этого процесса.

В советской и современной отечественной и зарубежной историографии данной тема исследована весьма фрагментарно и в целом недостаточно. В историографии советского периода отдельные аспекты данной проблематики освещаются в работах В.А. Загорульской «Рост материального благосостояния и культурного уровня рабочего класса БССР (1951–1958 гг.)» и А.Н. Козловской «Рост материального благосостояния рабочего класса БССР, 1946–1970». В современной историографии вопросы истории индивидуального строительства рассматриваются в работе О.Э. Бессоновой

---

Научный руководитель – П.И. Зелинский, доктор исторических наук, профессор кафедры истории Беларуси нового и новейшего времени Белорусского государственного университета

«Жилье: рынок и раздача». Определенная информация по данной теме содержится в различных популярных изданиях советского времени, посвященных, как правило, одному или нескольким вопросам организации индивидуального строительства. Большой массив сведений, необходимых для всестороннего анализа проблемы, сосредоточен в союзных и республиканских нормативных актах, в материалах статистической отчетности. Фонды Национального архива Республики Беларусь, а также фонды областных архивов и архивов городских и областных управлений капитального строительства содержат разнообразный фактологический материал по теме исследования.

### **Индивидуальное жилищное строительство в 1957 г. – середине 1970 - х гг.**

Проблема индивидуальной жилищной застройки в городах республики тесным образом связана с их промышленным развитием. В экономике БССР в рассматриваемый период происходило активное становление новых и развитие существующих промышленных отраслей и предприятий. Причем из-за недостатка и ограниченности сырьевых ресурсов в республике развитие получили в основном обрабатывающие и сборочные предприятия, требовавшие значительного количества рабочих рук, что, в свою очередь, повлекло приток населения в города. За 1956–1965 гг. были введены в строй более 300 крупных предприятий. Среди них такие флагманы индустрии, как Минский тракторный завод, автозавод, моторный завод, Полоцкий нефтеперерабатывающий завод, первая очередь Солигорского калийного комбината, Гродненский азотно-туковый комбинат, Гомельский суперфосфатный и многие другие. Причем одной из особенностей размещения промышленных предприятий в БССР была их высокая концентрация в больших городах. Так, на 17 городов областного подчинения приходилось 75 % промышленного производства. Количество рабочих и служащих на предприятиях республики за 1951–1955 гг. выросло на 38,3 %. [1, с. 194 – 196], а в 1959 г. около трети населения БССР составляли жители городов. [2, с. 21].

Динамичное развитие промышленности, вызвавшее увеличение численности городского населения, привело к обострению социальных проблем. Сложнейшей из них была ситуация с обеспечением горожан жильем. От успешности ее разрешения зависели бытовые условия значительной части городских жителей и полноценное обеспечение предприятий и организаций кадрами. Вместе с тем к 1957 г. были выработаны и применялись на практике основные принципы и условия осуществления индивидуального жилищного строительства. Ввиду чрезвычайно острой нужды в жилье и благоприятных условий для осуществления индивидуального строительства горожане начали строить для себя жилые дома. Такая организация жилищного строительства не требовала от властных структур активного участия и максимально опиралась на инициативу самого населения, была рассчитана на использование труда застройщика и его семьи, что позволяло основную часть ресурсов государства направлять на дальнейшее развитие промышленности. Начиная с 1948 г. каждый гражданин СССР имел право купить или построить для себя жилой дом в один или два этажа с числом комнат от одной до пяти как в городе, так и вне города. Однако, чтобы сделать это, гражданин должен был располагать значительными финансовыми средствами, что в экономических условиях рассматриваемого периода было весьма проблематично. Это существенно ограничивало число граждан, имевших желание осуществлять строительство индивидуального дома. Опираясь на возросшие ресурсы от восстановленной и постепенно развивающейся экономики, государство с 1955 г. дало застройщикам возможность получения ссуды на строительство дома. Ее размер, условия получения и погашения были различными для разных социальных слоев населения. Ссуды выдавались под 2 % годовых с ежемесячным погашением, причем первую часть ссуды застройщик мог получить после того, как строительные работы были выполнены не менее чем на 5–10 %.

В условиях проведения масштабного реформирования в жилищной сфере с 1957 г. в рамках расширения и поддержки всех видов жилищного строительства предусматривался и ряд мер по стимулированию и развитию индивидуального строительства, так как оно продемонстрировало свою способность решать жилищный вопрос довольно быстро и с небольшими издержками. В документах Совета Министров БССР констатировался тот факт, что «в ряде городов и районных центров проблема обеспечения жильем может разрешиться в большей степени за счет индивидуального жилищного строительства» [3, л. 2]. В свете этого и в рамках принятой государственной стратегии в жилищной сфере признавалось необходимым совершенствовать организацию, обеспечение и базу индивидуального жилищного строительства. Согласно решениям государственных и партийных органов помогать застройщикам должны были предприятия, местные советы и профсоюзные органы. Предусматривалось, что строительство дорог, инженерных коммуникаций и линий электроснабжения, а также работы по благоустройству на территории поселков индивидуальных застройщиков должны были осуществляться за счет предприятий и организаций, где работают застройщики, с привлечением к непосредственному выполнению работ будущих новоселов. Исполнительным комитетам местных Советов предписывалось выделять земельные участки для индивидуального жилищного строительства в виде компактных поселков с расчетом их застройки в течение 3–5 лет, издавать массовым тиражом проекты и рекомендации-советы застройщикам. Совнархоз, министерства, а также руководители предприятий и организаций обязаны были организовать систему обеспечения индивидуальных застройщиков строительными деталями и материалами, оказывать помощь в их транспортировке. Принятые меры способствовали активизации и расширению масштабов, совершенствованию организации индивидуального жилищного строительства в республике, но на практике основная нагрузка в решении этих проблем легла на самих застройщиков. Вместе с тем необходимо отметить, что в общем объеме жилищного строительства в городах БССР за 1959–1960 гг. удельный вес индивидуального строительства (вместе со строительством хозяйственным способом) составил 51,9 % [4, л. 170]. В 1958 г. в Гродно индивидуальными застройщиками было введено более одной трети (6 750 м<sup>2</sup>) всего жилья, построенного за счет государственных капиталовложений (18 023 м<sup>2</sup>). В Могилеве в 1958 г. индивидуальными застройщиками построено 82 % (2 8411 м<sup>2</sup>) всего жилья. В Гомеле за счет индивидуального жилищного строительства было введено 20 890 кв.м., что составило 180 % от введенной всеми остальными застройщиками жилой площади [5, л. 21, 124, 127]. В целом за 1959 г. в городах республики индивидуальными застройщиками было введено в эксплуатацию 11 018 домов общей площадью 514,413 тыс. м<sup>2</sup>, а в 1960 г. – 852 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади [3, л. 30; 6, л. 255].

Однако, несмотря на довольно динамичное развитие индивидуального строительства, на практике многие из принятых положений не выполнялись вообще либо реализовывались частично. Согласно принятым нормативным актам, задания по индивидуальному жилищному строительству должны были устанавливаться совнархозам, министерствам и ведомствам и исполкомам местных советов. Однако это положение не соблюдалось. Госплан БССР не устанавливал им заданий, а план кредитования доводился только до облисполкомов. Такое положение провоцировало ситуацию, когда Совнархоз, его управления и отдельные руководители предприятий и организаций «недооценивают значение индивидуального строительства жилья, занимаются им поверхностно, крайне мало помогают индивидуальным застройщикам материалами, механизмами, транспортом, несмотря на то, что есть возможность делать это без ущерба основному производству» [7, л. 144]. Вместе с тем необходимо отметить, что на отдельных предприятиях Витебска, Полоцка и Орши были созданы, как это и предписывалось, ко-

миссии содействия индивидуальному строительству. В среднем в Гродно за год на предприятиях, где хорошо была организована работа, строилось 25–30 домов. Но в целом по республике таких комиссий было создано мало. Так, на 1960 г. в Гомельской области из 31 проверенного предприятия комиссии содействия созданы были только на трех, а в Минской и Могилевской областях таких комиссий не было создано вообще [8, л. 36, 39].

Одним из самых болезненных вопросов для застройщиков было приобретение строительных материалов. Торговля организовывалась слабо, застройщики часто были лишены возможности приобрести на торговых складах одновременно с комплектом деревянных деталей дома кирпич, цемент, стекло, гвозди, отделочные и другие необходимые материалы. На многих лесоторговых складах не было погрузочно-разгрузочных механизмов и крытых навесов для хранения деталей домов. В ряде случаев домостроительными предприятиями дома отгружались в торговую сеть некомплектно, без соответствующей маркировки и обработки антисептиками. Сеть складов по торговле стандартными домами была неразвитой и не могла в полной мере удовлетворить спрос. Для исправления сложившегося положения на крупных складах с большим товарооборотом вводились должности товаровед-инструктора по монтажу стандартных домов, издавались массовым тиражом плакаты и каталоги продаваемых стандартных домов и комплектов деталей, организовывалась продажа населению уже построенных стандартных домов, готовых к заселению. Торгующим организациям разрешалось производить прием от населения заказов на покупку построенных стандартных домов при условии получения от покупателей 50 %-го аванса. Всю сложность ситуации в части снабжения индивидуальных застройщиков строительными материалами можно показать на следующих примерах. В 1960 г. в республике было запланировано отпустить для розничной торговли круглого леса 52 000 м<sup>3</sup>. (16,9 %), в то время как потребность в нем для строительства домов, которые должны быть введены, составляла 308 300 м<sup>3</sup>. Потребность же в пиломатериалах для индивидуального строительства была обеспечена только на 15,5 % [9, л. 159].

При таком весьма незначительном выпуске материалов для нужд индивидуального жилищного строительства имели место факты, когда за счет розничной продажи материалы отпускались для нужд предприятий, перепродавались, отпускались посторонним лицам [10, л. 28]. Слабо было развито строительство индивидуальных жилых домов подрядным способом по договору с населением. Проблемой являлось и несвоевременное распределение лимитов кредитования. Так, если областные Советы произвели распределение до 25 января 1960 г, то большая часть городских и районных исполкомов не закончили эту работу до 1 июня. В Гомельской и Могилевской областях некоторые районы не закончили распределение кредитов даже до 1 октября. Медленно происходило распределение лимитов кредитования между рабочими и служащими предприятий. Так, на Минском тракторном заводе на 1 октября было распределено 67,4 % кредитных средств, на Минском автомобильном заводе – 38,2 %, а на мотовелозаводе – 37,5 % [9, л. 157].

Периодически возникали трудности и с отводом участков под застройку, хотя предусматривалось, что земельные участки должны выделяться по решениям исполкомов местных советов не позднее, чем через полтора месяца со дня подачи заявления застройщиком. Индивидуальное жилищное строительство должно было осуществляться на свободных территориях, не требующих больших расходов на освоение и инженерную подготовку, в виде отдельных жилых районов или самостоятельных поселков за пределами города [3, л. 16–17]. На практике же, к примеру, в Витебске и Полоцке участки отводились в заболоченных местах. В Гомеле в течение 1959 г. из-за отсутствия свободных земельных участков не рассматривались заявления застройщиков, которых

скопилось более 800. Исполком Сталинского района г. Минска необоснованно отказывал в выделении участков лицам, не имеющим семьи [10, л. 29].

В целом довольно часто в работе местных органов власти с индивидуальными застройщиками не хватало согласованности и гибкости в решении оперативных вопросов. Так, например, в жалобе на имя председателя Совета Министров БССР рабочие Татаржицкие жалуются на непонимание и неразбериху со стороны администрации. Ситуация была такова. Один из братьев получил участок под застройку, начал строительство, но из-за отсутствия средств и материалов строительство временно прекратил, а вскоре строительство решил продолжать совместно с родным братом. Председатель райисполкома и главный архитектор разрешили строительство двухквартирного дома, но на заседании исполкома братья Татаржицкие были объявлены «самовольщиками», на них был наложен штраф и принято решение о сносе возведенного ими строения, хотя дом был уже наполовину выстроен. И только после вмешательства отдела при Совете Министров и его рекомендаций о пересмотре решения братьям было разрешено продолжить строительство [11, л. 107, 107об., 108, 109, 112–114].

Важными и сложными в практической реализации были вопросы благоустройства районов индивидуального строительства. Так, в Бресте из выделенных на благоустройство поселка индивидуальных застройщиков 450 тысяч рублей было израсходовано всего 40 тысяч. Часто земельные массивы, отводимые под строительство, за предприятиями не закреплялись, в результате чего не велись полноценно работы по благоустройству, а местные административные органы этими вопросами не занимались. Коммуникации до закрепления земельных участков за застройщиками не сооружались. Так, земли, отведенные под индивидуальную застройку в Минске в поселке Чижовка, были отдалены от подъездных путей и городских коммуникации. В поселок не были подведены электролиния и водопровод, дома располагались в 1–2 км от колодцев. В Северном поселке г. Минска на 1 100 индивидуальных домов приходилось 5 колодцев, а в поселке Стиклево на 400 застройщиков – 1 колодец. Похожая ситуация сложилась в Барановичах и Пинске, где массивы индивидуальной застройки не благоустраивались и не присоединялись своевременно к сетям водоснабжения [9, л. 157].

Таким образом, законодательно оформившись в 1948 г. индивидуальное жилищное строительство БССР вследствие быстрого развития преимущественно в городах трудоемких отраслей промышленности стало к 1957 г. одним из основных направлений обеспечения населения жильем. С конца 1960-х до середины 1970-х гг. объем индивидуального жилищного строительства в БССР закономерно возрастал и достиг к 1960 г. своего пика. Этому способствовало то, что появилась возможность кредитования строительства, а к решению проблем застройщиков были привлечены советские, партийные и профсоюзные структуры, был определен порядок выделения участков и проведения работ по благоустройству, приняты меры по развитию торговли строительными материалами. Хотя на практике с решением этих вопросов часто возникали сложности, главным фактором роста объемов ввода индивидуального жилья следует признать желание горожан иметь нормальные жилищные условия, а также их трудолюбие и настойчивость в достижении этой цели.

### **Свертывание индивидуального жилищного строительства в городах БССР в середине 1970-х – 1980-е гг.**

На протяжении 1970-х гг. объем индивидуального жилищного строительства сокращался как в БССР, так и в целом в СССР (с 30 % в 1966 г. до 17 % в 1980 г. общего объема жилищного строительства), и происходило это преимущественно за счет крупных и средних городов [12, с. 96]. Так, объемы жилой площади, вводимой в эксплуатацию индивидуальными застройщикам в республике с 1966 г. по 1980 г., сокращались

и уменьшилась на 234 тыс. м<sup>2</sup> [13, с. 177]. Сокращение и нормативно-правовое ограничение индивидуального строительства рассматривается и оценивается разными авторами с различных позиций. О.Э. Бессонова считает, что «институт частного предпринимательства в форме индивидуального строительства был ограничен чрезмерным государственным регулированием и практически вытеснен институтом государственного обеспечения». Исследователь основной акцент делает на неконкурентоспособности механизма решения жилищной проблемы через строительство индивидуального дома по отношению к «доминирующему институту государственного обеспечения» [12, с. 96]. Во многом с ней солидарен А.П. Горлов, который акцентирует внимание на несовместимости дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства с государственной жилищной доктриной, предполагавшей обеспечение граждан жильем по четко установленным нормам из государственных социальных фондов потребления.

В документах и публицистике рассматриваемого периода динамика сокращения индивидуального строительства объясняется исходя из изменения социально-экономических и культурно-бытовых условий и архитектурно-технических представлений эпохи. Для города с увеличением его размеров закономерным являлось стремление к рациональному использованию территорий и создаваемых систем благоустройства, что, в свою очередь, предполагало тяготение к многоэтажной компактной системе жилой застройки. Эта позиция представляется нам наиболее объективной, хотя нельзя исключать и роль идеологических причин ограничения индивидуальной застройки.

Так, к 1965 г. в 15 наиболее крупных городах БССР проживало более 66 % городского населения. В БССР темпы роста численности городского населения были в 1,5 раза выше, чем в среднем по СССР. С 1960 г. население городов республики выросло в 2,5 раза и составило в 1980 г. 55 % всего населения, причем 60 % его было сконцентрировано в 10 крупных городах. В таких условиях серьезнейшей проблемой стал вопрос повышения эффективности использования территорий. А на 1980 г. в БССР сложилась ситуация, когда 60 % городских территорий были заняты усадебной индивидуальной жилой застройкой [14, с. 5, 9, 14].

Такое положение стало возможным вследствие того, что в сложившейся в начале 1960-х гг. градостроительной концепции предусматривалось, что массивы индивидуальной жилой застройки могут размещаться как на периферии городской территории, так и чередоваться с зонами многоэтажной застройки [15, с. 9]. В соответствии с этими представлениями, а также идеей приближения жилья к месту приложения труда кварталы индивидуальных жилых домов размещали часто в произвольном порядке, без учета перспективы развития близлежащих территорий. Такой подход обернулся серьезными проблемами. Из-за превышения проектной численности населения Минска автомобильный и тракторный заводы оказались в окружении жилых кварталов, чего по плану не предусматривалось. Уже в 1965 г. генеральный план г. Минска был пересмотрен, так как к этому времени были значительно превышены предусмотренные параметры развития – и по развитию промышленности и по численности населения. В новом варианте плана малоэтажная индивидуальная застройка, занимавшая значительное место в предыдущем генплане, совершенно исключалась [16, с. 6]. В среде архитекторов в конце 1960-х гг. появилось мнение о том, что советское градостроительство не предполагает «экстенсивной индивидуальной застройки». Архитекторы и проектировщики критиковали низкую плотность городской индивидуальной застройки, «лоскутную ограниченность индивидуальных участков» [17, с. 69]. Известный белорусский архитектор А. Воинов отмечал, что «ничего общего не имеет советское градостроительство с утопическим дезурбанистическим движением, предлагающим выход в экстенсивной индивидуальной застройке» [18, с. 9]. Тем более что в БССР к середине 1970-х гг. сложилась ситуация, когда из 32 крупных и средних го-

родов (с населением свыше 10 тысяч человек) больше 50 % имели в своем жилом фонде около половины индивидуальной малоэтажной жилой застройки [19]. Это не отвечало архитектурно-техническим и планировочным стандартам времени. В городах в связи со значительно возросшими масштабами жилищного строительства индустриально-поточными методами, а также вследствие недостаточно высокой плотности застройки при строительстве пятиэтажных зданий также наблюдался интенсивный и зачастую излишний рост территории. Это в свою очередь приводило к удорожанию строительства за счет высоких расходов на инженерное освоение новых территорий. Исходя из этого намечалось «осуществить... постепенный переход от строительства в городах и поселках городского типа индивидуальных одноквартирных жилых домов к строительству, с привлечением средств населения, многоквартирных благоустроенных кооперативных жилых домов». По законодательству, Советы Министров союзных республик получили возможность устанавливать дополнительные объемы строительства жилых домов жилищно-строительных кооперативов в пределах выделяемого республике кредита на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство. Прекращался также отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в столицах союзных республик. Им предоставлялось право решать вопросы о прекращении выдачи кредитов индивидуальным застройщикам и об отводе земельных участков также в других городах без изменения установленного общего задания по индивидуальному жилищному строительству. В этих условиях Госстрой БССР пошел на запрещение в 1972–1975 гг. индивидуального жилищного строительства в областных городах, кроме случаев переносов домов.

В связи с вышеизложенным данный период наиболее актуальными стали вопросы, касающиеся сноса и переноса на новые участки индивидуальных жилых домов. Так, в случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставлялись по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивалась стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от демонтажа этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов должны были обеспечивать им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир. По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могли быть перенесены и восстановлены на новом месте. При сносе жилых домов, находящихся в личной собственности граждан, им также выплачивалась стоимость плодово-ягодных насаждений и посевов. Снос жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд мог быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответствующего исполнительного комитета Совета народных депутатов.

Так как индивидуальные жилые дома находились в личной собственности граждан, то решения об их сносе или переносе принималось на уровне местного совета. При таком упрощенном с юридической стороны порядке изъятия участков для государственных нужд у владельцев домов зачастую возникали справедливые жалобы на необдуманные или неправомочные действия властей. Несмотря на достаточно приемлемые условия возмещения гражданам за сносимые дома, процесс реконструкции зон индивидуальной застройки в республике проходил болезненно. К примеру, семья Вярбило, проживавшая по адресу пер. Майкова д. 4, в 1949 г. построила дом и заложила сад, к 1956 г. погасила ссуду. А уже в 1962 г. Минский городской совет принял решение

на месте их дома и сада построить многоквартирный жилой дом. В своей жалобе председателю Совета Министров БССР Вярбило писали: «Мы считаем, что это непродуманное решение, разве можно уничтожать недавно построенные дома, когда в центре города и на окраинах есть много старых домов». По данному факту государственные органы установили, что износ этого дома составляет 15–20 % и он должен был быть перенесен в квартал малоэтажной застройки [20, л. 335–338а]. Подобные ситуации возникали и в областных центрах. Так, житель Гомеля гражданин Золотницкий жалуется на необоснованный снос жилых домов: «Сносятся новые дома, построенные после войны, в то время как есть много старых домов и незастроенных территорий, прилегающих к городу и внутри него» [21, л. 52]. Со стороны местных административных и строительных органов в ряде случаев можно усмотреть непродуманное, невнимательное и непоследовательное отношение к проблемам сноса индивидуальных жилых домов. Показателен пример, когда исполнительный комитет Советского района г. Минска, принял решение об обрезке приусадебных участков у застройщиков, чтобы предоставить жилищно-строительному кооперативу место для строительства в этом благоустроенном центральном районе [21, л. 132].

Учитывая необоснованность сноса в некоторых случаях в 1961 г. были предельно конкретизированы условия сноса жилых домов. Предусматривалось, что в случаях необходимости и при условии экономической целесообразности перенос существующей усадебной застройки из зон капитального строительства допускать без убытия жилого фонда. В первую очередь сносу подлежали ветхие дома и бараки. В целом перенос и снос деревянных домов составил в рассматриваемый период около 9 % к застроенной жилой площади, а без учета ветхих домов и бараков – до 6 % [21, л. 134].

Архитекторы и проектировщики отмечали, что существующие низкие плотности жилого фонда объясняются не только высоким удельным весом малоэтажной жилой застройки в городах, но и наличием неэффективно используемых свободных участков пригодных для жилой застройки. Констатировалось, что «за последний период во многих городах имеется стремление к преждевременной ликвидации малоэтажной застройки, допускается неоправданный снос жилого фонда, а вместе с тем свободные территории и районы с ветхими жилыми домами и другими малоценными постройками зачастую не осваиваются». Убыль жилого фонда в связи с реконструкцией постепенно возрастала и в 1963–1965 гг. составила 3,8 % от вводимого жилья, а в 1966–1968 гг. – 5 %. Чтобы избежать потери пригодного для проживания жилья, снос индивидуальных домов должен был осуществляться строго по генплану, а отнесение жилья к категории непригодного для проживания находилось в компетенции специальной комиссии исполкомов и подлежало утверждению исполкомами. Непригодными считались деревянные дома с износом более 65 %, каменные – с износом более 70 %, а также бараки, неприспособленные дома, дома на ненадежных природных участках. Снос пригодных для проживания домов мог осуществляться в случаях, когда все свободные территории вблизи города исчерпаны, а освоение сельскохозяйственных территорий требовало больших единовременных капитальных вложений. Снос был санкционирован и при необходимости прокладки в соответствии с генпланом общегородских инженерных коммуникации, при острой необходимости увеличения емкости и расширения сети учреждений культурно-бытового обслуживания населения в сложившихся районах города, при экстенсивном характере застройки ветхим неблагоустроенным жильем центральных районов городов, имеющих все виды инженерного оборудования и благоустройства, при расположении жилого фонда в зонах санитарной вредности. Не допускался снос жилых домов, если с момента их постройки не истекло 10 лет. Размер сноса для крупнейшего города (более 1 млн. жителей) не должен был превышать 7 % от имеющегося жилого фонда, в крупном (до 1 млн. жителей) – 5 %, боль-



шом – 3 %, в среднем и малом – 2 %. Все это должно предварительно согласовываться с Госстроем республики [22, л. 62–64, 67]. В постановлении ЦК КПСС и Совета Министров БССР от 1970 г. отмечалось что, в отдельных городах имеются факты неоправданного сноса жилых домов при осуществлении нового строительства. В 1969 г. в г. Борисове снесено более 10 % жилого фонда [23, л. 8, 43]. Ввиду случаев сноса пригодной жилой застройки по некоторым городам были пересмотрены проекты размещения жилищного строительства и сноса, где снос ограничен до минимума, были выбраны дополнительные свободные территории для размещения жилищного строительства на 1971–1972 гг.

Проблемным был вопрос возмещения убытков, связанных со сносом индивидуальных жилых домов. Министерством финансов в 1960 г. была проведена проверка Минской, Витебской и Гродненской областей в части правильности расходования государственных средств на возмещение убытков, вызванных изъятием земельных участков у граждан и сносом строений на них. Были установлены многочисленные факты, когда руководители предприятий при изъятии земельных участков возводили владельцам новые дома, значительно превышающие размеры старых [23, л. 294]. На Минском заводе математических машин вместо переноса дома площадью 78 м<sup>2</sup>. был построен дом площадью 144 кв.м., а вместо переноса дома с износом 38 % был построен новый кирпичный. Витебский ДСК вместо переноса двух домов, фактическая стоимость которых составляла 20,4 тыс. рублей, построил их владельцам новые кирпичные дома, на что израсходовал 62,2 тыс. рублей. Отдел капитального строительства Управления Белорусской железной дороги при переносе на новый участок дома размером 39,1 кв.м. возвел дополнительно к нему жилую пристройку площадью 36,1 м<sup>2</sup>. Аналогичные факты установлены на Витебском заводе металлобытовых изделий, в Витебской школе-интернате № 1, в Комитете по радиовещанию и телевидению при Совете Министров БССР [23, л. 295].

Таким образом, что в силу общей нерешенности жилищной проблемы в сфере индивидуального жилищного строительства существовали противоречивые тенденции. С одной стороны, оно ограничивалось, а с другой – предпринимались меры по его развитию. Так, Белорусская республиканская контора Стройбанка просила обязать исполкомы областных советов отменить ограничения при отводе земельных участков в городах, в которых по ряду причин не получило должного развития кооперативное жилищное строительство. Она также обратилась к Совету Министров СССР с предложением с 1 января 1966 г. разрешить выдачу ссуд на индивидуальное жилищное строительство всем гражданам в размере до 1 000 рублей на срок до 10 лет, с 1977 г. по 1981 г. до 1 500 рублей с взиманием процентной ставки за пользование кредитом в размере 1 % годовых. К Госплану СССР обращалась с просьбой предусмотреть в народнохозяйственных планах увеличение рыночных фондов для более полного удовлетворения потребности индивидуального жилищного строительства. Госстрою предлагалось отобрать из действующих наиболее удачные, разработать и утвердить в 1965–1966 гг. новые типовые проекты экономичных жилых домов, рассчитанных на использование местных дешевых строительных материалов, а также разработать типовые решения отдельных элементов благоустройства и инженерного оборудования участков индивидуального жилищного строительства [3, л. 8].

Получившая свое оформление в середине 1960-х гг. линия на свертывание индивидуального жилищного строительства в городах БССР в первой половине 1980-х гг. в крупных и средних городах стала доминирующей. По мере роста количества жилищно-строительных кооперативов и вводимой ими жилой площади, а также по мере развития материальной базы индустриального домостроения роль индивидуальной застройки в обеспечении населения городов жильем снижается. Так, ввод жилплоща-

ди ЖСК увеличился с 1966 г. по 1980 г. на 295 тыс. м<sup>2</sup>, а за 1980–1985 гг. на 845 тыс. м<sup>2</sup> [24, с. 187–188]. Таким образом, с середины 1960-х гг. наблюдалось сокращение строительства жилья индивидуальными застройщиками. Это было связано с развитием сегмента государственного и кооперативного жилищного строительства, что дало нуждающимся горожанам возможность рассчитывать на получение благоустроенных квартир в типовых многоэтажных домах. Так, число квартир, построенных государством и жилищной кооперацией в БССР с 1961 г. по 1975 г., возросло более чем в 3 раза: с 113,5 тыс. до 311,1 тыс. [24, с. 188].

Кроме того, очень весомым было идеологическое неприятие индивидуального жилищного строительства. Ведь сама возможность осуществления строительства индивидуального дома, принадлежавшего гражданам на правах личной собственности, с точки зрения социалистической идеологии рассматривалась как компромиссная, временная, позволившая в сложных экономических условиях не отвлекать ресурсы на решение социальных проблем. А с ростом экономического потенциала государства, с развитием индустриальных методов строительства, его типизацией и унификацией и как следствие значительным совершенствованием и удешевлением массового жилищного строительства появилась реальная возможность за счет этого обеспечить основную массу горожан благоустроенными отдельными квартирами. Все это привело к сокращению индивидуального строительства жилых домов. Линия на свертывание и ограничение данного вида строительства во многом была преждевременной и недостаточно детально продуманной, ведь, несмотря на увеличение объемов государственного и кооперативного жилищного строительства, в очереди на получение жилья стояли тысячи горожан.

### **Заклучение**

Таким образом, индивидуальное жилищное строительство, получив законодательное закрепление в конце 1950-х гг., стало интенсивно развиваться в городах БССР. Это позволило многим семьям при финансовой помощи со стороны государства и за счет собственного трудового участия достаточно оперативно решить жилищный вопрос. В рассматриваемый период в развитии индивидуального жилищного строительства можно выделить два этапа. На первом этапе (с 1957 г.) рамках целостного реформирования жилищной сферы был принят ряд важных положений, касающихся системы индивидуального жилищного строительства; значительную роль в организации строительства играли предприятия и организации, в которых работали застройщики, а также местные советские и партийные и профсоюзные органы. В частности, они должны были оказывать помощь и поддержку застройщикам по целому ряду направлений: выделение участков для строительства, их инженерная подготовка и благоустройство, снабжение строительными материалами и образцами проектной документации, обеспечение транспортом. Эти меры привели к значительному увеличению объемов индивидуального жилищного строительства в городах республики. Развитие и расширение данного вида жилищного строительства в тех экономических условиях являлось одним из основных путей ввода в эксплуатацию жилой площади. А это в свою очередь помогло значительной массе городского населения построить жилье, а промышленным предприятиям избежать текучести кадров и дефицита работников. Вместе с тем уже с конца 1970-х гг. можно выделить второй этап в организации индивидуального жилищного строительства в городах БССР. В силу бурного развития массового типового жилищного строительства индустриальными методами по линии местных Советов и жилищно-строительных кооперативов объем индивидуального строительства сокращается, и оно перестает быть существенным механизмом обеспечения городского населения жильем, особенно в крупных и средних городах. Вследствие непродуманного

и недалновидного размещения кварталов индивидуальной застройки в городах возникают сложности с площадками под новое строительство, что приводит к значительному сносу индивидуальных домов, а также ограничению и запрещению такого строительства в областных и других крупных городах республики. В то же время в правовом аспекте снос индивидуальных жилых домов в ряде случаев из-за некомпетентности и несогласованности в работе местных административных органов производился необоснованно, с ущемлением прав граждан, вложивших в постройки и участки большие материальные и моральные силы и средства. При этом для небольших городов индивидуальное строительство являлось существенным резервом ввода жилой площади.

Таким образом, индивидуальное жилищное строительство в городах БССР в 1957–1985 гг. на первом этапе своего развития значительно помогло в решении жилищной проблемы. На втором этапе роль и значение этого строительства в обеспечении горожан жильем падает, возникают проблемы с реконструкцией малоэтажного жилого фонда.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сасим, А.М. Промышленность Беларуси в XX столетии : учеб. пособие / А.М. Сасим. – Минск : «Экоперспектива», 2001. – 271 с.
2. Белгородцев, И.Д. Развитие городов Белоруссии / И.Д. Белгородцев, И.И. Гурин, С. М. Кустанович. – Минск : «Польмя», 1967. – 85 с.
3. Переписка с Советом Министров СССР, министерствами и ведомствами по вопросам капитального строительства // Национальный архив Республики Беларусь (НАРБ). – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 1297.
4. Материалы о развитии, эксплуатации и ремонте объектов коммунального хозяйства и жилого фонда республики (постановления, приказы, справки, переписка) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 4. – Д. 2261.
5. Справки отдела и партийных органов о ходе выполнения постановлений ЦК КПБ, благоустройстве городов, ходе строительства жилых объектов // НАРБ. – Фонд 4. – Оп. 35. – Д. 270.
6. Материалы о развитии, эксплуатации и ремонте объектов коммунального хозяйства и жилого фонда республики // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 2280.
7. Справки отдела, партийных органов и других хозяйственных организаций по вопросу строительства в республике // НАРБ. – Фонд 4. – Оп. 35. – Д. 271.
8. Материалы о ходе жилищного строительства и строительстве детских учреждений в республике (постановления, приказы, графики, информации и др.) // НАРБ. – Фонд 265. – Оп. 7. – Д. 60.
9. Материалы о развитии, эксплуатации и ремонте объектов коммунального хозяйства и жилого фонда республики (постановления, распоряжения, переписка) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 4. – Д. 2280.
10. Материалы о развитии, эксплуатации и ремонте объектов коммунального хозяйства и жилого фонда республики (решения, справки, переписка) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 4. – Д. 2262.
11. Материалы о капитальном строительстве в республике // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 4. – Д. 2278.
12. Бессонова, О.Э. Жилье: рынок и раздача / О.Э. Бессонова; отв. ред. Т.И. Заславская. – Новосибирск : ВО Наука, 1993. – 159 с.
13. Народное хозяйство Белорусской ССР, 1922–1982. – Минск, 1982. – 249 с.
14. Козлов, Г.С. Экономические и социальные проблемы градостроительства Белоруссии / Г.С. Козлов – Минск, 1980. – 87 с.

15. Брауде, И.Л. Правовые вопросы индивидуального жилищного строительства / И.Л. Брауде. – М. : Госюриздат, 1957. – 104 с.
16. Градостроительные проблемы современного города. – Минск, 1975. – 68 с.
17. Микрорайоны Белоруссии. – Минск : Изд-во Акад. наук Бел. ССР, 1963. – 204 с.
18. Воинов, А. Советская архитектура и градостроительство / А. Воинов. – Минск, 1958. – 175 с.
19. Основные фонды городского хозяйства Белорусской ССР. – Минск : Полымя, 1965. – 482 с.
20. Материалы о капитальном строительстве в республике (проекты постановлений, планы, титульные списки, справки, переписка и др.) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 403.
21. Переписка с Советом Министров СССР, министерствами и ведомствами по вопросам капитального строительства // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 1292.
22. Материалы о капитальном строительстве в республике (протоколы, справки, информации, переписка и др.) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 2934.
23. Материалы о состоянии и развитии жилищного и коммунального строительства в республике (протоколы, справки, переписка и др.) // НАРБ. – Фонд 7. – Оп. 5. – Д. 2942.
24. Народное хозяйство Белорусской ССР. – Минск : Беларусь, 1978. – 314 с.

***Zinchenko M.G. Personal House-Building in the Cities of BSSR (1957–1985)***

The article deals with the analysis of the problems of personal housing building in the cities of BSSR in 1957–1985 as a mechanism of housing provide. The author characterizes phases, volume, the main results and difficulties of the process of personal housing building. Particular attention has been paid to the describing of personal housing building's role in deciding the housing question in the republic. The reasons of personal housing building reduce are shown in the article. In conclusion the author says about the influence of this institute to the living conditions of citizens.

Рукапіс паступіў у рэдкалегію 25.01.2011