

**УДК 94:69(470.620)**  
**ББК 63.3(2Рос-4Кра)**  
**Н 53**

**В.М. Непомнящий,**  
*аспирант Армавирской государственной педагогической академии,  
г. Армавир, тел.: 8-(918)-634-82-37, e-mail: viktorneo@mail.ru*

## **Кооперативное жилищное строительство в Краснодарском крае в 1960-е гг.**

**(Рецензирована)**

**Аннотация.** Актуальность статьи заключается в возможностях использования опыта кооперативного строительства в СССР для решения жилищной проблемы в современных условиях. Цель исследования заключается в анализе процесса и результатов кооперативного жилищного строительства в Краснодарском крае в 1960-е гг., а задачи в изучении условий и факторов развития этого вида строительства.

**Ключевые слова:** кооперативное жилищное строительство, жилищно-строительные кооперативы, подрядные организации, Краснодарский край.

**V.M. Nepomnyashchiy,**  
*Post graduate student of Armavir State Pedagogical Academy, Armavir, ph.8-918-634-82-37, e-mail: viktorneo@mail.ru*

## **Cooperative housing in the Krasnodar Territory in the 1960s**

**Abstract.** The relevance of the paper is in the possibilities of using the experience of co-operative construction in the USSR to solve the housing problem in modern world. The purpose of the research work is to analyze the process and results of the cooperative housing development in the Krasnodar Territory in the 1960s and the main tasks are related to the study of the conditions and factors in the development of this type of construction.

**Keywords:** cooperative housing, housing cooperatives, contractors, the Krasnodar Territory.

Жилищный вопрос является одним из самых острых социальных вопросов на протяжении всей истории российского общества. После окончания Великой Отечественной войны ситуация с жилищным фондом в регионах, подвергшихся оккупации, была катастрофической. К этим регионам принадлежал и Краснодарский край, где в одном только Краснодаре было разрушено 807 домов общей площадью почти 120 тыс. кв. м [1]. В конце 1950-х гг. советское руководство взяло курс на решение жилищного вопроса путем развертывания государственного жилищного строительства. В основу жилищной политики был положен принцип посемейного заселения, что предусматривало выделение каждой

нуждающейся семье отдельной квартиры. С учетом необходимости наделения жильем огромного количества граждан в жилищном строительстве стали активно внедряться индустриальные методы. Широкое развитие крупнопанельного домостроения с использованием значительных государственных средств позволило в короткий срок обеспечить квартирами сотни тысяч советских семей.

Вместе с тем, советское государство, в условиях ограниченных финансовых возможностей, стремилось привлечь в жилищное строительство средства самого населения. 5 октября 1962 г. было принято постановление Совета Министров РСФСР «Об индивидуальном и кооперативном жилищном

строительстве», которое предусматривало переход от строительства в городах и поселках городского типа индивидуальных многоквартирных жилых домов к строительству с привлечением средств населения многоквартирных благоустроенных жилых домов [2].

Под кооперативные жилые дома исполкомы местных Советов должны были отводить свободные от застройки земельные участки, причем там, где имелись дороги и магистральные сети водопровода, канализации и электроснабжения, а также сеть газоснабжения. Строительство домов начиналось после внесения кооперативом в Государственный банк собственных средств в размере не менее 40% стоимости дома, а остальную часть в размере 60% стоимости финансировал банк в порядке предоставления государственной ссуды, которая членами кооператива выплачивалась в течение последующих после окончания строительства дома 10-15 лет равными долями.

Согласно утвержденному правительством примерному уставу жилищно-строительного кооператива (ЖСК), он мог создаваться при жилищном управлении или отделе коммунального хозяйства горисполкома, либо при предприятии, организации или учреждении. Для создания ЖСК требовалось, чтобы в нем объединилось не менее 48 членом в городах и 24 членом в поселках городского типа. Вопрос об организации кооператива работающие граждане могли возбуждать перед коллективами своих предприятий, организаций или учреждений. Рабочие и служащие небольших предприятий, пенсионеры имели возможность объединиться в один кооператив при коммунальных органах местных Советов.

Членами ЖСК могли стать граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в данном городе и нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Лица, имевшие собственный дом или часть его, могли быть приняты в члены кооператива лишь в случае, если этот дом был непригоден для проживания или не мог быть использован под жилище по каким-либо другим причинам. После окончания

строительства дома каждый член ЖСК получал в постоянное пользование отдельную квартиру площадью не более 60 кв. м. Квартиры предоставлялись по решению общего собрания кооператива и только тем его членам, которые выполнили свои обязательства по внесению установленных вступительных и паевых взносов, по спискам, утвержденным исполкомом местного Совета [3].

В Краснодарском крае жилищно-строительные кооперативы стали создаваться сразу после принятия указанного постановления. Например, в Армавире было создано два кооператива. В состав ЖСК-1 входило 48 членом. Председателем кооператива был избран слесарь завода «Армалит» А.А. Степаньянц. Этот кооператив в 1962 г. приступил к строительству 48-квартирного жилого дома по улице Урицкого, которое осуществляло СМУ №41 треста «Сахстрой». Во втором кооперативе состояло 60 человек. Это были рабочие, служащие предприятий, учителя и врачи города. За счет средств кооператива осуществлялось строительство 60-квартирного дома по улице Кропоткина.

В Краснодаре в конце 1962 г. действовало 6 кооперативов: два из них — на заводе электроизмерительных приборов и четыре — при отделах коммунального хозяйства райисполкомов. Эти кооперативы объединяли в общей сложности 480 человек. Для строительства предназначенных кооперативам 6 многоквартирных домов Краснодарский горисполком отвел земельные участки. После завершения изготовления технической документации трест «Краснодарстрой» должен был приступить к строительству этих домов [4]. В свою очередь институт «Краснодаркрайпроект» был обязан безотлагательно по заказам исполкомов и кооперативов подготовить проектно-техническую документацию на строительство жилых домов. Управление строительства Совнархоза и Главсочиспецстроя должно было в кратчайший срок заключить с ЖСК договоры на производство строительных работ с учетом установленных сроков. Со стороны Крайкомхоза устанавливался контроль за выполнением

исполкомами указанного постановления Совета Министров РСФСР, соблюдении ими Устава жилищно-строительных кооперативов и оказании последним постоянной помощи [5].

После этих подготовительных мер строительные организации приступили к непосредственному строительству домов, предназначенных членам ЖСК. В 1963 г. в Краснодарском крае осуществлялось жилищно-кооперативное строительство 19 домов, из них: в Краснодаре — 11, Армавире — 3, Ейске — 2, Новороссийске — 2, Тихорецке — 1. В результате строительства члены кооперативов должны были получить 1296 квартир (подсчитано нами — В.Н.), общая жилая площадь которых составляла 37160 кв. м [6].

Вместе с тем, партийно-государственные органы посчитали достигнутые первые результаты кооперативного строительства недостаточными. Так, на сессии Краснодарского городского Совета депутатов трудящихся в сентябре 1963 г. обращалось внимание на низкие темпы кооперативного строительства, в результате чего за восемь месяцев на пусковых объектах было освоено лишь 47% годовых ассигнований. Примечательно, что намечая планы жилищного строительства на 1964 г. Совет депутатов трудящихся поставил задачу обеспечить текущей осенью задел 9 государственных восьмидесятиквартирных жилых домов и 11 таких же домов для жилищно-строительных кооперативов [7].

Принятые меры позволили расширить объемы кооперативного строительства. В 1965 г. в Краснодарском крае было введено 52240 кв. м жилой площади в государственном и кооперативном секторах, из которых 5484 кв. м принадлежали ЖСК. Следовательно, в середине 1960-х гг. доля кооперативного строительства многоквартирных домов составляла 10,5% [8].

Во второй половине 1960-х гг. кооперативное жилищное строительство продолжало расширяться. Советское государство увеличило объемы предоставляемых членам ЖСК кредитов. В Краснодарском крае с 1966 г. по 1970 г. на строительство объектов,

осуществляемых сверх государственного плана, домов ЖСК и индивидуальных застройщиков была выдана долгосрочная ссуда Стройбанка в сумме 111,2 млн. руб. Вместе с тем, лимиты кредитования, выделяемые на строительство объектов, осваивались неудовлетворительно. Недостаточное освоение кредитов банка объяснялось тем, что подрядные организации нарушали договорные сроки строительства объектов, что в свою очередь приводило к несоблюдению установленных норм продолжительности строительства объектов [9].

По этой причине происходили многочисленные срывы сдачи домов ЖСК в запланированные сроки. Так, в поселке Черноморском в 1968 г. было начато строительство трех 16-ти квартирных домов ЖСК. Из них только два были введены в 1970 г. подрядчиком ПМК «Краснодаркрайсельхозстрой» с задержкой по времени. В г. Горячий Ключ строительство жилого дома ЖСК было начато в июне 1969 г., однако работы вскоре затормозились по вине подрядчика.

В Краснодаре ЖСК-127 был организован в 1969 г. для работников масложиркомбината и для учителей школ. Госстрой РСФСР разрешил в первом этаже этого дома разместить поликлинику. Подрядчик — трест «Краснодарстрой» в феврале 1970 г. потребовал от ЖСК на встроенное помещение предоставить смету, составленную по рабочим чертежам. По причине проволочек только в марте 1970 г. было открыто финансирование строительства этого дома. На 1 июня 1971 г. при плане строительно-монтажных работ в 250 тыс. руб. было выполнено 99 тыс. руб. или 39,6% [10].

В Новороссийске темпы кооперативного строительства во второй половине 1960-х гг. стали снижаться. Если в 1964 г. здесь велось строительство 3 домов с 188 квартирами общей площадью 5376 кв. м, в 1965 г. — 2 домов со 154 квартирами площадью 4300 кв. м, то в 1969 г. только одного дома с 70 квартирами общей площадью 1731 кв. м. За первое полугодие строительства было освоено 44,1 тыс. руб. или 37% к годовому плану. Большинство

работ не было выполнено [11]. Между тем, в это время в очереди на получение кооперативных квартир в горисполкоме состояло 1147 семей, в том числе рабочих и служащих — 644, пенсионеров — 52, военнослужащих — 42, северян — 353, иногородних — 56. Кроме того, в очереди на получение кооперативных квартир на предприятиях состояло 542 семьи. Следовательно, всего в ожидании кооперативных квартир находилось 1689 семей, что было немало для такого сравнительно небольшого города, как Новороссийск [12].

О высокой степени заинтересованности граждан в получении кооперативного жилья свидетельствует тот факт, что к началу июля 1969 г. в Краснодарском крае были организованы 270 ЖСК, в которые объединилось более 20 тыс. пайщиков. В то же время объемы введенного кооперативного жилья не удовлетворяли возросший спрос населения. Всего в городах края состояло в очереди на вступление в жилищные кооперативы более 16 тыс. граждан. Указанное количество не соответствовало количеству всех желающих вступить в ЖСК, так как почти во всех городах края прием в очередь вступления в кооперативы был прекращен, поскольку еще не были удовлетворены просьбы уже стоявших в очереди граждан. Для того, чтобы обеспечить в перспективе кооперативным жильем всех желающих, нужно было организовать 160-180 новых кооперативов и построить такое же количество домов с жилой площадью почти 500 тыс. кв. м [13].

Между тем, темпы кооперативного строительства продолжали оставаться низкими и не обеспечивали выполнение установленных сроков ввода жилой площади и капитальных вложений. К таким выводам пришла в результате проверки во втором квартале 1969 г. краевая контора Стройбанка. Например, в Краснодаре более двух лет находился в стадии строительства 55-квартирный жилой дом ЖСК №100 работников «Крайколхозпроекта». Ввод в эксплуатацию этого дома был предусмотрен титульным списком крайисполкома в четвертом квартале

1967 г. Но в 1967 г. был вырыт только котлован и затем срок два раза переносился. К моменту проверки готовность дома составляла не более 72% [14].

В это же время по результатам проверки краевым комитетом народного контроля в Краснодаре были вскрыты существенные недостатки в вопросах организации кооперативного строительства. Исполкомы городского и районных Советов депутатов трудящихся не уделяли должного внимания вопросам строительства кооперативных домов, своевременному составлению проектно-сметной документации, выполнению обязательств по вводу домов в эксплуатацию, в результате чего потребность в кооперативном жилье не уменьшалась, а увеличивалась. На 1 июля 1969 г. в Краснодаре на учете желающих получить квартиры в домах ЖСК состояло 8263 семьи. В то же время планируемый объем строительства кооперативного жилья отставал от роста поступающих заявлений [15].

Были выявлены факты, когда ЖСК отчисляли отделу капитального строительства горисполкома предусмотренные сметой средства для осуществления технического надзора и руководства строительством, однако свои договорные обязательства отдел затем не выполнял. Это приводило, в частности, к несвоевременному предоставлению подрядчикам рабочих чертежей и смет, оборудования и материалов, затягиванию в оформлении финансирования. Например, по строительству домов, запланированных в квартале застройки №1069, подрядчик возвратил чертежи из-за низкого их качества, после чего документация несколько раз переделывалась и только в июне 1968 г. была направлена к исполнению. Подобные факты были не единичны [16].

В такой ситуации происходило дальнейшее снижение вводимой в эксплуатацию жилой площади ЖСК. Если в 1966 г. в Краснодарском крае было введено 117,7 тыс. кв. м кооперативного жилья, то в 1967 г. — 102,1, в 1968 г. — 65,7, в 1969 г. — 80,6 тыс. кв. м. В 1970 г. для преодоления этого отставания было предусмотрено ввести

по плану 119,9 тыс. кв. м, однако фактические показатели составили 64,6 тыс. кв. м или 55% к плановым заданиям [17]. В дальнейшем данная тенденция в развитии кооперативного строительства продолжала сохраняться. При постоянном увеличении планов строительства кооперативного жилья происходило их невыполнение и задержки ввода жилья в эксплуатацию.

Таким образом, кооперативное жилищное строительство сыграло важную роль в решении жилищного вопроса. С начала принятия постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР о ко-

оперативном жилищном строительстве, т.е. с октября 1962 г. по июнь 1969 г. в Краснодарском крае было введено в действие 205 кооперативных домов с жилой площадью 417 тыс. кв. м. Благодаря привлечению средств населения и деятельности жилищно-строительных кооперативов к началу 1970-х гг. более 15 тыс. семей кубанцев получили благоустроенные квартиры [18]. Вместе с тем, типичные для всей советской системы хозяйствования проблемы и недостатки препятствовали наращиванию темпов кооперативного строительства и увеличению объемов вводимого жилья.

#### Примечания:

1. История Кубани с древнейших времен до конца XX века: в 2 ч. Ч. 2. С 1917 года до конца XX века. Краснодар, 2011. С. 178.
2. Строительная газета. 1962. 9 авг.
3. Советская Кубань. 1963. 4 янв.
4. Там же.
5. Государственный архив Краснодарского края (далее ГАКК). Ф.1520. Оп.2. Д.2. Л.28.
6. ГАКК. Ф. 1520. Оп.2. Д.2. Л.9.
7. Советская Кубань. 1963. 25 сент.
8. ГАКК. Ф. Р-1246. Оп.8. Д.444. Л.21.
9. Центр документации новейшей истории Краснодарского края. Ф. 1774-А. Оп.17. Д.1. Л.15.
10. Там же. Л. 16.
11. ГАКК. Ф. Р-1738. Оп.1. Д.160. Л.31.
12. Там же. Л.30.
13. Там же. Л.54.
14. Там же. Л.55-56.
15. Там же. Л.62.
16. Там же. Л.63.
17. ГАКК. Ф. Р-1738. Оп.1. Д.319. Л.48.
18. ГАКК. Ф. Р-1738. Оп.1. Д.160. Л.54.

#### References:

1. The Kuban history from ancient times till the end of the 20th century: in 2 parts. P.2. From 1917 till the end of the 20th century. Krasnodar. 2011. P.178.
2. Stroitel'naya gazeta. 1962. Aug.9.
3. Sovetskaya Kuban. 1963. Jan.4.
4. Ibidem.
5. The State Archive of the Krasnodar Territory(further abr.GAKK) F.1520.Op.2.D.2.L28.
6. GAKK. F.1520. Op.2. D.2. L.9.
7. Sovetskaya Kuban. 1963. Sep.25.
8. GAKK. F. R-1246. Op.8. D.444. L.21.
9. The Center of documentation of modern history of the Krasnodar Territory. F. 1774-A. Op. D.1. L.15.
10. Ibidem L.16.
11. GAKK. F. R-1738. Op.1. D.160.L.31. 12. Ibidem. L. 54.
12. Ibidem. L.30.
13. Ibidem. L.54.
14. Ibidem. L.55-56.
15. Ibidem. L.62.
16. Ibidem. L.63.
17. GAKK. F. R-1738. Op.1. D.319. L.48.
18. GAKK. F.R-1738. Op.1. D.160. L.54.