

**Жилищная политика советской власти в первое  
послереволюционное десятилетие<sup>1</sup>**

*«... обыкновенные люди ... в общем напоминают  
прежних ... квартирный вопрос только испортил их ...»  
(Булгаков М. «Мастер и Маргарита»)*

Жилище – чрезвычайно емкий символ, который выступает уменьшенной моделью Вселенной и олицетворяет освоенное, покоренное и «одомашненное» пространство. Не менее многообразной символикой обладают и отдельные элементы дома. Наличие в доме двух лестниц – парадной и «черной» всегда служило знаком социального разграничения входящих. Весьма символично, что после революции рабочие и крестьяне наделили черной ход функциями парадного.

Очевидно, что жилищная политика новой власти, помимо ярко выраженной проблемы жилищного дефицита, определялась рядом других, в том числе идеологических, факторов. Хотя история коммуналки, как и понятие «жилая площадь», уходят своими корнями в дореволюционное прошлое, однако прогрессирующий распад домашнего очага начался в России после Октября 1917 года, когда понятие жилплощади обрело иной смысл. Если ранее появление перегородок в комнатах и квартирах объяснялось нежеланием вступать в контакт с посторонними людьми, то в Советской России совместное проживание было признано новой моделью человеческих взаимоотношений, связанной с переориентацией быта от семейного к общественному.<sup>2</sup> Даже в середине 1930-х гг., когда наметился некоторый отход от идеи коммунального бытия в сторону укрепления семьи и, соответственно, строительства

---

<sup>1</sup> *Опубликовано: Орлов И.Б. Жилищная политика советской власти в первое послереволюционное десятилетие // Наука – сервису: VIII-я Международная научно-практическая конференция: Сборник докладов на пленарном заседании / Под ред. Ю.Н. Маслова. Ч. I. М.: МГУС, 2003. С. 142-149.*

<sup>2</sup> Коткин С. Жилище и субъективный характер его распределения в сталинскую эпоху // Жилище в России: век XX. Архитектура и социальная история. Монографический сборник. М., 2001. С. 103.

индивидуального жилья, концепция жилой площади, как квадратных метров, так и не вытиснилась до конца понятием комнаты или квартиры.

С самого начала «народная власть» декларировала, что «задача РКП(б) состоит в том, чтобы ... не задевая интересов некапиталистического домовладения, всеми силами стремиться к улучшению жилищных условий трудящихся масс».<sup>3</sup> По замыслу большевиков, жилищная проблема путем «передела» лишалась быстро и без каких-либо экономических затрат. А главное – по справедливости, как это мыслил герой булгаковского «Собачьего сердца» Шариков: «... взять все, да и поделить».

Уже через две недели после прихода большевиков к власти В.И. Ленин набросал проект резолюции о конфискации квартир богатых горожан.<sup>4</sup> Следует уточнить, что богатой тогда считали квартиру, где число комнат равнялось или было больше числа проживающих. Именно в этой формуле, фактически запрещающей людям иметь личное жизненное пространство, была заложена коммунальная система, столь метко охарактеризованная Владимиром Высоцким: «Все жили просто, скромно так, система коридорная, на 38 комнаток всего одна уборная».

В декабре 1917 г. Совнарком выпустил декрет о запрете любых сделок с недвижимостью, а в августе 1918 г. отменил частную собственность на недвижимое имущество в городах. Теперь специальные комиссии законодательно получили право делить площадь и при этом выселять бывших владельцев квартир, мотивируя подобную практику целесообразностью вселения в дом «наиболее ценного» в социальном плане жильца. При этом в случае отсутствия владельца квартиры или дома в течение трех месяцев, жилье объявлялось «пустующим» и немедленно заселялось.

В 1919 г. Наркомздрав принял санитарные нормы жилья. Сначала все жилье в Москве было поделено на доли в 10 квадратных метров (на взрослого и ребенка до 2-х лет) и 5 «квадратов» на ребенка от 2 до 10 лет, а в 1924 г.

---

<sup>3</sup> Первые декреты Советской власти. Т. 7. Л., 1987. С. 138.

<sup>4</sup> Ленин В.И. Полн. собр. соч. Т. 54. С. 380-381.

независимо от возраста была установлена единая норма в 8 квадратных метров.<sup>5</sup> В первые годы советской власти, когда городские советы стали активно «уплотнять» квартиры, в качестве основного мотива выдвигалось стремление уравнивать жизнь рабочих и буржуазии. Кроме того, в Москве революционный «жилищный передел» был направлен на разрушение иерархической кольцевой структуры города. Именно с этой целью рабочих с окраин столицы переселяли в «богатые» дома и квартиры в центре. В результате такой «миграции» число рабочих в пределах Садового кольца выросло с 1917 г. по 1920 г. с 5% до 40-50%. Всего в столице до 1924 г. в национализированные дома было вселено свыше 500 тысяч рабочих и членов их семей.<sup>6</sup> И это при том, что рабочие всячески тормозили процесс переезда в новые квартиры из-за более высоких затрат на отоплении «апартаментов» и транспортных неудобств.

Что из себя представляло в начале двадцатых годов подобное «уплотненное» жилище, наглядно свидетельствует сохранившееся воспоминание поэтессы Ирины Одоевцевой: «В Москве, на Басманной в квартире из шести комнат двадцать один жилец всех возрастов и всех полов живут в тесноте и в обиде:

Эх, привольно мы живем –  
Как в гробах покойники:  
Мы с женой в комодке спим,  
Теща в рукомойнике».<sup>7</sup>

В первые годы большевистского правления власть отказалась от взимания квартирной платы, однако с переходом к нэпу в 1922 г. произошло восстановление квартплаты. Правда, летом этого же года рабочие были освобождены от оплаты электроэнергии и воды. Многоквартирные дома, переданные после национализации в распоряжение работодателя (завода,

---

<sup>5</sup> Паперный В. Мужчины, женщины и жилое пространство // Жилище в России: век XX ... С. 94.

<sup>6</sup> Паперный В. Указ. соч. С. 94; Близнакова М. Советское жилищное строительство в годы эксперимента: 1918-1933 годы // Жилище в России: век XX ... С. 53.

<sup>7</sup> Одоевцева И. На берегах Невы. М., 1988. С. 245-246.

учебного заведения и пр.) и нередко заселенные посторонними лицами, тяжким бременем ложились на оборотные средства трестов, всячески стремившихся избавиться от обузы.<sup>8</sup>

Но привилегии, предоставленные рабочему классу, с лихвой компенсировали «нетрудовые элементы» и лица «свободных профессий», платившие повышенный налог за занимаемую площадь. Хотя упомянутый декрет «Об уничтожении частной собственности на недвижимость в городах» (август 1918 г.) давал право местным советам конфисковать здания в поселках городского типа с населением свыше 10 тысяч жителей, однако частная собственность на дома сохранилась. Более того, после окончания гражданской войны в целях восстановления жилищного фонда декретами СНК было разрешено (с рядом ограничений) частное жилищное строительство, возобновлены сделки с недвижимостью, проведена частичная демунципализация мелких экономически неэффективных домов, а также изменены формы управления домами. Самой массовой формой управления стали жилищные товарищества. В результате принятых мер в 1928 г. еще 85% городских домов находилось в частной собственности.<sup>9</sup>

Коммунальная организация жизни (одна кухня на всех и использование прихожей как мест общего пользования) была не только неизбежной в условиях послереволюционного дефицита жилья, но и полностью отвечала новой социально-политической системе. Более того, коммунальные идеи находили широкую поддержку в рабочей среде. Так, в 1926 г. в четвертом номере издания «Современная архитектура» были опубликованы результаты опросов общественного мнения о коммунальных домах. Поразительно, что, хотя все участники опроса отстаивали право на уединение, домашний уют (а именно отдельная квартира выступали символом последнего) не относился респондентами к разряду необходимых жизненных условий.

---

<sup>8</sup> РГАЭ. Ф. 3429. Оп. 5. Д. 946. Л. 152.

<sup>9</sup> Близнакова М. Указ. соч. С. 53.

Весьма примечательно, что все коммунальные проекты двадцатых годов предусматривали личное жизненное пространство семьи (спальни, ванна, реже - кухня), а коммунальное пространство предназначалось для совместной деятельности жильцов - комнаты для занятий по интересам, общественные столовые и т.п. Например, в Магнитогорске первые капитальные дома строили по проекту, который вообще не предусматривал кухню, поскольку предполагалось, что все будут питаться в общественных столовых.

Однако наиболее радикальные архитекторы 1920-х годов предпочитали проектировать коммунальные квартиры для рабочих с общими кухнями и ванными, так как «жизнь в коммуне» требовала упразднения семьи как частной экономической общности и замены ее коллективным хозяйством. При таком подходе место для сна, отдыха, личной гигиены и частной жизни вполне могло соответствовать одной комнате. В 1929 г. был спланирован такой настоящий дом-коммуна, принятый за образец для массового строительства. Его планировка предусматривала одну общественную кухню и одно общее пространство. При этом размер комнат был минимальным, чтобы сократить время пребывания там и расширить, в свою очередь, коллективное время проведение.

Однако, за исключением новых промышленных центров, большинство коммуналок тридцатых годов были не построены, а переделаны из старых отдельных квартир, что объяснялось уже не идеологией, а элементарной нехваткой жилья. При этом встречались весьма анекдотические ситуации, когда в «коммунальный» переоборудовался дореволюционный публичный дом.

Если в середине 1920-х годов согласно постановлению ЦИК и СНК СССР от 27 марта 1925 г. на нужды строительства рабочих жилищ выделялось 75% средств фонда по улучшению быта рабочих и служащих,<sup>10</sup> то с переходом к широкомасштабной индустриализации положение в корне изменилось. Официально индустриальный авангард имел преимущества при распределении жилья, но на практике это было трудно реализовать, так как города переживали

---

<sup>10</sup> РГАЭ. Ф. 3429. Оп. 5. Д. 946. Л. 16-17.

острый жилищный кризис. Если в 1930 году в Москве средняя норма жилплощади составляла 5,5 квадратных метров на человека, то к 1940 г. она снизилась почти до 4-х.<sup>11</sup>

В провинции положение с жильем нередко было и того хуже. Например, в Донбассе уже в середине 1930-х гг. 40% рабочих имели менее 2 «квадратов» жилой площади на человека.<sup>12</sup> Это объяснялось правом городских жилотделов подселить новых жильцов в уже занятые квартиры. Подобные «самоуплотнения», введенные постановлением ВЦИК и СНК РСФСР в 1927 г., стали одним из самых страшных кошмаров для граждан в конце 1920-х - начале 1930-х гг. В одно мгновение квартира, занятая одной семьей, по велению местного начальства, превращалась в коммунальную. «Право на самоуплотнение» владельцы «излишков» жилой площади (более 8 кв. метров) должны были реализовать в течение 3-х недель, после чего вопрос о вселении решало самоуправление.<sup>13</sup>

Правительственные учреждения утопали в просьбах и жалобах граждан на отсутствие подходящего жилища. Тридцатилетний ленинградский рабочий, пять лет проживший в коридоре, умолял В.М. Молотова дать ему комнату для «построения в ней личной жизни», а дети одной московской рабочей семьи из шести человек просили не вселять их в каморку под лестницей, без окон, общей площадью 6 квадратных метров.<sup>14</sup>

Качество жилья и коммунальных услуг также резко ухудшалось по мере удаления от столицы. Даже в Москве в конце 1930-х гг. большинство населения жило в домах без ванных и мылось раз в неделю в общественных банях. Но в подмосковных Люберцах при населении 65 тысяч человек не имелось ни одной бани, а в образцово-показательном рабочем поселке

---

<sup>11</sup> Фицпатрик Ш. Повседневный сталинизм. Социальная история Советской России в 30-е годы: город. М., 2001. С. 59.

<sup>12</sup> Осокина Е.А. За фасадом «сталинского изобилия»: Распределение и рынок в снабжении населения в годы индустриализации. 1927-1941. М., 1999. С. 125.

<sup>13</sup> Лебина Н.Б. Повседневная жизнь советского города: Нормы и аномалии. 1920-1930 годы. СПб., 1999. С. 101.

<sup>14</sup> Фицпатрик Ш. Указ. соч. С. 60.

Орехово-Зуево отсутствовали уличное освещение и водопровод. В Воронеже вообще новые дома для рабочих до 1937 г. строили без водопровода и канализации, а в городах Сибири без водопровода, канализации и центрального отопления обходилось подавляющее большинство населения. Сталинград с населением, приближающимся к полумиллиону, еще в 1938 г. не имел канализации. В рабочих поселках близ Днепропетровска вода нормировалась и продавалась в бараках по рублю за ведро.<sup>15</sup>

Еще меньшими удобствами обладали новые индустриальные города. Если население старых промышленных центров жило, главным образом, в коммуналках, то на новостройках положение с жильем было катастрофическим: рабочие жили в землянках, палатках или бараках по несколько семей в комнате. Да и коммуналка Магнитогорска 1930-х гг. была очень похожа на барак: представляла собой ряд комнат, не всегда даже разделенных дверью, где жили совершенно чужие люди, с общими душевой, туалетом и кухней (иногда на 80 квартир), что порождало повседневные конфликты среди жильцов.

Значительной части городских жителей, особенно из тех, кто перебрался в города в годы форсированной индустриализации, пришлось на долгие годы поселиться в подвалах и даже в землянках. В 1938 г. председатель Госплана СССР Н.А. Вознесенский, приехав в город Ефремов Тульской области, обнаружил улицу, проходившую по склону крутого оврага и состоявшую из землянок-мазанок. Жили в этих «жилых коровниках» рабочие возведенного в городе завода синтетического каучука, новейшего и сложнейшего по тем временам химического предприятия.<sup>16</sup>

Характерной приметой жилищной ситуации в новых индустриальных городах было то, что жилье и коммунальные услуги предоставлялись не местными советами, а предприятиями. Подобные «ведомственные городки» постепенно стали неотъемлемой чертой жизни рабочих семей в СССР. Обычно

---

<sup>15</sup> Там же. С. 64.

<sup>16</sup> Гордон Л.А., Клопов Э.В. Что это было?: Размышления о предпосылках и итогах того, что случилось с нами в 30-40-е годы. М., 1989. С. 111.

ведомственное жилье имело вид бараков или общежитий. Несмотря на то, что в них обычно селили молодых неженатых рабочих, женатым рабочим с семьями тоже порой приходилось жить в них. На примере сибирского Кузнецка известно, что бараки обычно делились на большие общие спальни. Мужчины и женщины, как правило, жили в разных бараках или, по крайней мере, в разных общих комнатах. В самых больших бараках, на 100 человек, часто проживало 200 и больше. Бывало, что люди занимали кровать посменно или жили на производстве в подсобных помещениях и цехах.

На волне массового недовольства условиями жизни в бараках и в мало чем от них отличающихся общежитиях во второй половине 1930-х годов власти развернули очередную кампанию за улучшение жилищных условий горожан. Предприятиям дали указания поделить большие комнаты в общежитиях и бараках, чтобы живущие там семьи могли хоть как-то уединиться. Если в Магнитогорске этот процесс к 1938 г. был почти завершен, то в целом по стране эпоха бараков так быстро не закончилась. Так, несмотря на постановление Моссовета 1934 г., запрещавшее дальнейшее строительство бараков в столице, к 1938 г. их число увеличилось с 5 тысяч до 5225.<sup>17</sup>

С одной стороны, приоритеты коммунального образа жизни были спровоцированы острым дефицитом жилья. Рост населения городов стал ощущаться с 1923 г., к 1926 г. городское население почти догнало уровень 1913 г., а в 1926-1939 гг. городское население в связи с индустриализацией выросло более чем в 2 раза.<sup>18</sup> Но, с другой стороны, обострение жилищного кризиса в 1930-е годы было прямым следствием смены установок хозяйственно-политической стратегии в связи с поворотом к форсированной индустриализации. Если в директивах XV съезда партии подчеркивалось, что жилищному строительству следует уделять чрезвычайное внимание, то уже с

---

<sup>17</sup> Фицпатрик Ш. Указ. соч. С. 64.

<sup>18</sup> Народное хозяйство СССР за 60 лет. М., 1977. С. 42.



трибуны XVI съезда И.В. Сталин недвусмысленно дал понять, что жилищная проблема является одним из «второстепенных вопросов».<sup>19</sup>

Именно в тридцатые годы коммунальное жилье (бараки, общежития, коммунальные квартиры) превращается в некий социокультурный феномен, когда, во-первых, оно становится преобладающим типом жилища в больших городах (на каждые 100 жилищ в конце 1930-х гг. приходилось чуть больше 150 семей) и, во-вторых, перестает восприниматься как временное бытие. Огромный поток переселенцев из деревни с их идеалом публичности личной жизни, нашедшим свое организационное воплощение в жилищных товариществах и в «товарищеских судах», привел к тому, что с учетом личных домов, которые в предвоенный период составляли около трети городского жилищного фонда, около половины городских семей (а в крупных городах больше) не имели изолированных жилищ и вынуждены были жить без элементарной бытовой изоляции.

При этом жильцы в «домах-коммунах» с однородным населением (одинаковым уровнем образования, социального положения или профессионального статуса) отличались большей сплоченностью, чем жители других домов. «Единообразие» жилища в Москве было нарушено в 1930-е годы, когда право на владение домами перешло от города к предприятиям, что привело к автоматическому выселению «посторонних» вне зависимости от того, получают ли они другую площадь от местного совета или нет. В 1930 г. эта политика была применена к домам, принадлежащим угольной и сталелитейным отраслям, в 1931 г. - к домам транспортных ведомств, армии и флота, в 1935 г. НКВД (в 1939 г. эта процедура в отношении домов НКВД была повторена).<sup>20</sup> Это можно рассматривать как новое своеобразное издание «черты оседлости» для рабочих разной ведомственной принадлежности.

---

<sup>19</sup> Сталин И.В. Соч. Т. 13. С. 2.

<sup>20</sup> Сборник законов и распоряжений рабоче-крестьянского правительства СССР. 1931. № 1. Ст. 1,110,342; 1937. № 62. Ст. 278; Собрание постановлений правительства СССР. 1939. № 53. Ст. 462.

Тем не менее, дефицит жилья и долгие очереди на него заставляли мириться с коммунальным образом жизни. Плохие жилищные условия отчасти компенсировались его дешевизной, так как квартплата определялась не только в соответствии с количеством квадратных метров, но и зарплатой квартиросъемщика. В соответствии с бюджетами индустриальных рабочих в 1932-1933 гг. на жилье уходило всего 4-5% всех расходов семьи.<sup>21</sup> Низкая квартирная плата рабочих, не окупавшая даже ремонта жилищ, создавала у обитателей коммуналок чувство «псевдохозяина» - по принципу: «все, что мной освоено – мое». Но с другой стороны, коммунальная квартира порождала массовое соглядатайство и доноительство, особенно в 1930-е годы. Воистину, верна пословица: «Бог видит все, соседи - еще больше». Ветераны коммуналок вспоминали, что «в каждой квартире был свой сумасшедший, так же как свой пьяница, свой смутьян и свой доносчик».

Отчасти можно согласиться с профессором Принстонского университета Стивеном Коткином, что «коммунальная модель ... оказалась не чем иным, как миром, вывернутым наизнанку».<sup>22</sup> Хотя, думается, что коммунальная квартира является скорее синтезом культуры и антикультуры, переходным типом между деревенской и городской культурой и механизмом адаптации огромных масс населения в инородной культурной среде. Уплотненное жилое пространство, с одной стороны, в известном смысле отвечало стремлению к уюту и домовитости, но с другой стороны, комнаты забивали мебелью в надежде противостоять огромным и не обустроенным пространствам вне дома.

В свою очередь, трансляция и воспроизводство подобной культуры осуществлялись традиционалистским путем - через «большую патриархальную семью», нередко выходящую за рамки коммунальной квартиры и даже двора и как в зеркале (пусть зачастую и в форме гротеска) отражающую реалии «коммунальной страны». Начало разрушения «коммунальной субкультуры» было положено решениями XX съезда партии, поставившего задачу обеспечить

---

<sup>21</sup> Осокина Е.А. Указ. соч. С. 143.

<sup>22</sup> Коткин С. Указ. соч. С. 110.

за три пятилетки квартирой каждую советскую семью. Несмотря на это, даже в конце 1950-х гг., по свидетельствам современников, в столице были семьи, занимавшие не отдельные комнаты, а углы. Коммуналка продолжала оставаться символом советского общежития.