

Секция «История государственного и муниципального управления»

## Система жилищно-строительной кооперации в СССР в период 1980-1990

Научный руководитель – Сидоров Александр Валентинович

*Лазутин Андрей Алексеевич*

*Студент (магистр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Факультет государственного управления, Кафедра истории государственного и муниципального управления, Москва, Россия  
*E-mail: Lazutin.andrew@mail.ru*

Развитие жилищно-строительной кооперации в СССР происходило не равномерно, а скорее несколькими этапами, во время некоторых она получала поддержку и её развитие стимулировалось государством, на протяжении других её важность ставилась под вопрос.

После продолжительного периода функционирования механизма, организованного решениями второй половины 1960-х, в начале 1980-х внимание правительства снова было обращено на совершенствование системы жилищно-строительной кооперации.

Основным направлением совершенствования механизма становилось улучшение нормативно-правового регулирования. Был принят целый ряд документов, затрагивающих жилищно-строительную кооперацию.

Постановлением Президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. № 5150-Х был принят документ Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. Жилищно-строительные кооперативы упоминаются во ключевых статьях, оформляющих положение кооперации в системе жилищного хозяйства.

Так, в преамбуле документа содействие кооперативному строительству провозглашается условием для обеспечения, гарантируемого Конституцией СССР права граждан на жилище.[1]

Согласно документу, формируется система жилого фонда[1]. Она включала в себя следующие элементы:

- 1) **Государственный жилищный фонд.** К этому фонду относились жилые дома и жилые помещения, принадлежащие государству;
- 2) **Общественный жилищный фонд.** Жилые дома и жилые помещения, которые принадлежали колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, относились к этой категории;
- 3) **Фонд жилищно-строительных кооперативов.** В эту категорию, соответственно, относились жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам;
- 4) **Индивидуальный жилищный фонд.** Жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан.

Постановление также закрепляло разделение компетенции Союза ССР и союзных республик в области регулирования жилищных отношений: за правительством Союза ССР было закреплено установление основных правил организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, в то время как союзные республики установление порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, прав и обязанностей их членов. [1]

Устанавливались также и другие правила, и нормы. Согласно 42 статье, вступить в жилищно-строительный кооператив и получить в нем квартиру вправе граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и установление о том, что в случае сноса принадлежащего жилищно-строительному кооперативу дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, в собственность жилищно-строительному кооперативу передается равноценный жилой дом.[1]

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 16 декабря 1981 г. «О порядке возмещения дополнительных затрат на строительство кооперативных жилых домов, связанных с введением новых оптовых цен и тарифов» определяло, что за счет средств государственного бюджета на строительство кооперативных жилых домов возмещаются затраты, связанные с введением с 1 января 1982 года новых оптовых цен и тарифов до перехода с 1 января 1984 года на новые сметные нормы и цены в строительстве.<sup>[2]</sup>

Постановление Совета Министров СССР «О жилищно-строительной кооперации» от 19 августа 1982 г. №765 было принято с целью изменить некоторые правила и особенности создания кооператива.

Документ изменяет следующие важные положения системы жилищно-строительной кооперации:

1) «В помещениях, встроенных в кооператив, теперь могли размещаться предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения.»<sup>[3]</sup>

2) «В сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа для жилищно-строительных кооперативов наряду с многоквартирными жилыми домами могут строиться одноквартирные и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением населенных пунктов, в которых в соответствии с действующим законодательством не отводятся земельные участки под индивидуальное жилищное строительство).»<sup>[3]</sup>

Постановление Совета Министров СССР от 10 февраля 1984 г. n 156 «О размере пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета» уточняло конкретную процедуру определения размера пая участника кооператива при вступлении в ЖКК, увеличивающего уже существующий жилой фонд: «Размер пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета, определяется исходя из сметной стоимости строительства дома, в котором новому члену кооператива предоставляется квартира, включая затраты по строительству этого дома.»<sup>[4]</sup>

<sup>[5]</sup>

Предусматривались следующие направления поддержки:

- Предоставлять исключения по территориальному ограничению организации;
- Субсидировать жилищно-строительную кооперацию материальными и трудовыми ресурсами.

Особое место занимает Постановление Совета министров от 5 июля 1985 года № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи», которое было призвано развивать новое направление жилищно-строительной кооперации, связанное с участием молодежи. Критерием вступления в молодежный жилищно-строительный кооператив был возраст, который не должен был превышать 30 лет.<sup>[6]</sup>

В систему управления и организации жилищно-строительной кооперации был подключен дополнительный функциональные элементы. Всесоюзный центральный совет профессиональных союзов и Центральный комитет Всесоюзного ленинского коммунистического союза молодежи разработали положение о молодежном жилом комплексе, принимали участие в разработке и утверждении типовых проектов домов и получили инициативу организации новой формы жилищно-строительной кооперации.<sup>[6]</sup>

Ключевыми характеристиками избранного подхода являлась ориентация на строительство в особых территориях таких, как районах Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Се-

вера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, во вновь осваиваемых пустынных и полупустынных районах, а также разрешение министерствам и ведомствам объединить в порядке долевого участия капитальные вложения на строительство.<sup>[6]</sup>

Стоит отметить, что теперь предоставлялось особое право предприятий: «... разрешить погашать за счет средств фонда материального поощрения, фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства и других фондов (средств), предназначенных для указанных целей, оставшуюся задолженность по кредиту банка работникам - членам молодежных жилищно-строительных кооперативов, проработавшим на предприятии, в учреждении, организации не менее 5 лет, а молодоженам - не менее 2 лет»<sup>[6]</sup>. Поддержка также была диверсифицирована по регионам, предоставляя привилегии жителям районов Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера, в местностей, приравненных к районам Крайнего Севера, а также сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР.

Более того, могла предоставляться помощь в возможно самом важном ограничении на вступление в отношения жилищно-строительной кооперации – помощи в первоначальном взносе: «Разрешить руководителям предприятий, учреждений и организаций предоставлять в установленном порядке по рекомендации комсомольских организаций и с согласия трудовых коллективов этих предприятий, учреждений и организаций за счет средств фонда материального поощрения, фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства и других фондов (средств), предназначенных для указанных целей, работникам в возрасте до 30 лет, проработавшим на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 5 лет и вступившим в молодежные жилищно-строительные кооперативы, беспроцентную ссуду для первоначального взноса собственных средств на строительство кооперативного жилого дома в размере до 1500 рублей со сроком погашения до 10 лет»<sup>[6]</sup>

Таким образом, произошло возвращение участия предприятий, министерств и ведомств в финансировании жилищно-строительной кооперации. Изначально критиковавшийся в 1930-е механизм снова стал частью системы жилищно-строительной кооперации.

Отмечается тренд, заключающийся в том, что принятые документы были направлены на расширение прав граждан в области жилищного законодательства: запрет административного порядка выселения граждан из занимаемых ими помещений, кроме случаев самоуправного вселения и условий угрозы обвала; запрет выселения из ведомственных домов без предоставления жилой площади; предоставлено право проживать в жилье государственного или общественного фонда на время капитального ремонта.<sup>[7]</sup>

Тем не менее, Постановление Центральный Комитет КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 года № 406 оценило развитие и положение жилищно-строительной кооперации как неудовлетворительное. Система жилищно-строительной кооперации продолжала испытывать институциональное давление и проблемы с финансированием.

### Источники и литература

- 1) Постановление Президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. № 5150-X Электронный ресурс <https://docs.cntd.ru/document/901748253>
- 2) Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 16 декабря 1981 г. №1178 «О порядке возмещения дополнительных затрат на строительство кооперативных жилых домов, связанных с введением новых оптовых цен и тарифов» Электронный ресурс URL: <https://docs.cntd.ru/document/765707963>
- 3) Постановление Совета Министров СССР от 19 августа 1982 года № 765 Электронный ресурс URL: <https://docs.cntd.ru/document/9018370?marker=6500IL>)
- 4) Постановление Совета Министров СССР от 10 февраля 1984 г. п 156 «О размере пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые до-

ма, построенные с привлечением средств государственного бюджета» Электронный ресурс URL: <https://e-ecolog.ru/docs/6CJDLWoTLmcxNypkKv4dZ>

- 5) Постановление Совета министров СССР «О мерах по обеспечению работников предприятий, учреждений и организаций, расположенных в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, жилой площадью в других районах страны» от 10 октября 1985 года № 956 Электронный ресурс URL: <https://docs.cntd.ru/document/765706981>
- 6) Постановление Совета министров от 5 июля 1985 года № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» <https://docs.cntd.ru/document/9008499>
- 7) Прокопченко И.П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство // М.: Стройиздат 1986 С. 4