

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ГОРОДА СОЧИ
В ПОСЛЕВОЕННЫЙ ПЕРИОД (1945—1953 гг.):
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

НАТОЛОЧНАЯ О. В.

SOCHI POST-WAR HOUSING
FACILITIES (1945—1953):
PROBLEMS AND PERSPECTIVES

NATOLOCHNAYA O. V.

В статье на основе архивного материала рассматривается жилищный вопрос в городе Сочи в послевоенный период. Уделено внимание госпрограмме по улучшению жилищного фонда сочинцев.

Archive-based article examines Sochi post-war housing facilities, special attention is attached to Sochi Housing Facilities Improvement Program.

Ключевые слова: жилищный вопрос, город Сочи, «Сочиспецстрой», жилищное управление.

Keywords: housing problem, Sochi, «Sochispetsstroy», housing administration.

УДК 911.375.64:728

«Отслужив и отвоевавшись, я уволился из армии и летом 1946 г. двинул на встречу новой жизни. Я приехал в необыкновенный город. Роскошные дворцы, возведенные для отдыха трудового народа, стояли на отведенных для них местах. А центр города был скромным, одноэтажным. На тихих и немногочисленных улицах прятались под деревьями одноэтажные домики, в которых и ютилось основное население. Среди них были и развалюхи, были и добротные дома, даже с электричеством, хотя дрова и там кололи во дворе. Эти чистенькие дворики и садики, огороженные штакетником или частоколом, придавали улице какой-то особенный, почти деревенский уют», — так писал в своих воспоминаниях сочинец А. М. Галкин [1].

После войны сочинцы проживали в ветхом жилье, который за годы войны не только не ремонтировался, но и пришел в полную негодность. Если сравнить жилой фонд города Сочи с жилым фондом страны в целом, то картина будет выглядеть следующим образом. В статистическом бюллетене № 11 от 4 ноября 1948 г. были опубликованы данные о росте городского обобщественного жилого фонда страны в послевоенный период. Одноэтажные и двухэтажные жилые строения составляли 96 % по числу строений и на 70 % по жилой площади в них. Обобщественный жилой фонд страны по материалам стен распределялся на группы.

Несмотря на большой рост городского жилищного фонда, потребности в жилье не удовлетворялись в стране. Это было обусловлено значительным ростом численности городского населения в послевоенный период. Средний размер жилой площади на одного постоянно проживающего в городе и рабочем поселке на 1 января 1953 г. в обобщественном жилом фонде составлял 5,6 кв. м, в т. ч. на одного постоянно проживающего в доме местного Совета — 6,0 кв. м и в домах министерств и ведомств — 5,3 кв. м. С учетом временно проживающих и непрописанных обеспеченность жилой площадью была значительно ниже [2].

По данным жилищного управления города Сочи: 50 % кровли жилого фонда требовало замены и 30 % — капитального ремонта. План капитального ремонта жилфонда в 1946 г. предусматривал ремонт девяти домов и семи уборных на сумму 115,614 руб. [3]. Данные показывают, что частновладельческий жилой фонд города Сочи состоял на 96 % из деревянно-каркасных самшитовых и прочих строений облегченной конструкции. Кирпичные строения составляли 1,6 %, из искусственного камня было 0,75 % строений, а из естественного — 0,15 %. Смешанные строения составляли 1,5 %. По этажности строения были следующие: одноэтажные — 98,1 %, двух и более этажные — 1,9 % [4]. Жилая площадь одного строения в среднем равнялась 31,4 кв. м, а площадь на одного проживающего — 6,5 кв. м. [5].

За время 1941—1945 гг. в домах пароходства ремонта не проводилось, и жилфонд дошел до такого состояния, что в некоторых домах стало опасно проживать. На капитальный ремонт жилфонда пароходства в 1946 г. была составлена смета в ценах 1941 г. на сумму 228 тыс. руб., а отпущено было только на 50 тыс. руб. На 1947 г. смета на капремонт не составлялась, была принята за основу и с некоторыми изменениями смета 1946 г. в сумме 240 тыс. руб. [6].

Таким образом, условия для проживания сотрудников морского пароходства были неудовлетворительные. Но и качество производимого ремонта для жителей города также оставалось на низком уровне. Так, в мае 1946 г. был проведен ремонт дома № 6 по улице Красноармейской, но уже через два месяца в одной из комнат стала отваливаться штукатурка [7].

Основная причина тяжелого положения с жильем заключалась в том, что министерства и ведомства при строительстве своих санаториев не строили в достаточном количестве жилья для рабочих. Совет Министров СССР постановлением за № 242 от 10 февраля 1948 г. обязал целый ряд министерств и ведомств построить и ввести в эксплуатацию в течение 1948—1950-х гг. жилой площади в Сочи в размере 16 тыс. 520 кв. м. Впоследствии проверкой было установлено, что большинство министерств и ведомств не выполнило указанного Постановления Правительства, а часть из них — Министерство государственной безопасности СССР, Министерство внутренних дел СССР, Министерство пищевой промышленности совершенно не приступили к жи-

лищному строительству. Как показывает таблица, план жилищного строительства за 1949 г. был выполнен только на 31 % [8].

Не произошло изменений и в улучшении условий быта работников треста. Значительная часть города была застроена малоэтажными деревянными зданиями. Большинство из них полностью амортизировались и были лишены элементарных удобств. С. Кузьмичев в письме за № 80/с от 24 сентября 1949 г. на имя И. В. Сталина писал: *«Город Сочи и курортные районы Хоста и Мацеста ощущают острый недостаток в жилой площади. Городской жилой фонд представляет собой, главным образом, ветхие бараки, полусгнившие каркасные дома и всевозможные самодельные пристройки. Жилая площадь в каменных зданиях составляет только 16 % к общему жилому фонду. При этом обеспеченность населения составляет около 4 кв. м на одного человека вместо 9 кв. м, положенных по норме»* [9]. А в апреле 1947 г. для рабочих (в количестве 1 тыс чел.) по реконструкции водопровода и канализации, не имевших никакого жилья, по распоряжению Безрукова были выделены палатки [10].

В 1947 г. до 97 % медицинских работников проживали в жилфондах санаториев. В среднем на одного человека приходилось 4—5 кв. м жилой площади [11]. Дома были не фундаментальные и требовали больших затрат для поддержания их в допустимых санитарных нормах. *«Рост жилфонда отстает от роста коечного фонда санаториев, что в дальнейшем может служить препятствием к обслуживанию больных. Уже сейчас мы вынуждены отказаться от хорошего работника только потому, что санатории не могут предоставить ему жилплощадь и вынуждены мириться с плохим работником, но имеющим свою квартиру вне санатория»*, — писал в отчете начальник сочинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС Роцин [12].

В 1946 г. в Сочи проживало 20 семей старшего офицерского состава в отставке. Из них только семь семей имели свое жилье, остальные вынуждены были проживать в частных квартирах за высокую плату. 15 семей военнослужащих имели желание строить индивидуальные жилые дома, но участки получили только семь семей. Городское жилищное управление, несмотря на неоднократные требования горисполкома, не предоставило ни одной комна-

ты остронуждающимся старшим офицерам в отставке [13].

В городе Сочи был использован опыт города Ленинграда по приведению жилищного фонда города в благоустроенное состояние. Для этого создавались комиссии содействия домоуправлениям ГЖУ из активных жителей города. Одна комиссия должна была рассматривать 15—20 ведомственных и частных домов. Цель работы комиссий — развивать инициативу жильцов в деле восстановления жилищ собственными силами [14].

Еще одной причиной, по которой жители города страдали от недостатка жилья, было то, что в городе не разрешалось строить частное жилье. Выселению подвергали горожан Если территория проживания была расположена близко от моря и находилась в хорошем районе горожан подвергали выселению. Поскольку центральная часть города была расположена в устье реки Сочи, то все жилищные постройки сочинцев сосредотачивались в этой местности. С конца 1930-х гг. территорию вблизи Бочарова ручья (недалеко от реки Сочи) облюбовал для строительства своей дачи Л. Берия. Война на время отодвинула его планы, но в послевоенное время стройка развернулась в полную силу и получила название «Госдача № 17».

4 октября 1947 г. вышло Постановление Совета Министров СССР за № 3492, которое предписывало обязать Хозяйственное Управление Совета Министров СССР построить в Сочи к 1 мая 1948 г. десять дач, из них пять дач по пять комнат и пять дач по четыре комнаты для руководящих работников аппарата управления [15].

30 марта 1948 г. вышло Постановление Совета Министров СССР за № 985 «Об установлении границ округов и зон санитарной охраны и о мероприятиях по улучшению санитарного состояния курорта Сочи—Мацеста». На основании этого постановления 23 апреля 1948 г. была создана комиссия и комендатура Госдач МГБ СССР. Комендантом комендатуры Госдач МГБ СССР стал Афанасьев [16]. С апреля 1948 г. началось выселение всех подсобных хозяйств и жилых зданий с территории, оговоренной данным постановлением. Это четко прослеживается из переписки начальника отдела охраны УМГБ по Краснодарскому краю полковника К. П. Груздева с Уполномоченным Совета Министров СССР по Сочи—Мацестинскому курорту генерал-майором С. Кузьмичевым. Так, в 1949 г.

К. П. Груздев — С. Кузьмичеву: *«В целях недопущения оседания в притрассовой полосе и в окружении госдач вражеского и неблагонадежного элемента мы просили в прошлом году главного архитектора города Сочи и Адлерского райисполкома согласовать с нами выдачу разрешений на индивидуальные застройки в указанных выше районах. Эта договоренность не соблюдается. На северных границах города Сочи с разрешения Адлерского райисполкома и Навагинского сельсовета продолжают индивидуальные застройки без соблюдения наших интересов. Так в районе 17 госдачи продолжают постройку своих домов А. А. Авджан и М. Е. Терещенко. Оседание последних в непосредственной близости к госдаче весьма опасно ввиду наличия на них серьезных компрометирующих материалов»* [17].

Из Москвы прибыли инженеры-проектировщики, которые и приступили к работе. В мае 1948 г. комендант Госдач Афанасьев попросил разрешения у С. Кузьмичева на выделение в распоряжение комендатуры земельного участка вблизи Госдачи для постройки на нем необходимых подсобных хозяйств, цехов и гаража для обслуживания запросов Госдачи. Участок был выделен в долине реки Сочи [18].

Для снабжения Госдачи водой был проложен второй шестидюймовый водопровод протяженностью 1200 м. Надо сказать, что водопровод, проложенный ранее, действовал, обеспечивая водой постройки. Но С. Кузьмичев в письме на имя Л. Берии писал в 1949 г.: *«В целях надежного и бесперебойного обеспечения Госдачи № 17 водой, прошу разрешения на прокладку в 1949 г. второго шестидюймового водопровода. Прошу работу произвести за счет централизованных (внебюджетных) затрат, предусмотренных Постановлением Совета Министров СССР от 3. 03. 1949 г. За № 843 по плану Сочинского горисполкома на сумму 150 тыс. руб.»* [19]. После постройки второго водопровода у жителей близлежащей территории начались перебои с водой.

В сентябре 1948 г. С. Кузьмичев в письме на имя Л. Берия уточняет размеры территории, занятой дачами «Явейная» и «Головинка», которые принадлежали комендатуре Госдач № 7: *«В возражениях МВД СССР допущена неточность в отношении дач «Явейная» и «Головинка», которые принадлежат не Министерству государственной безопасности,*

а комендантуре Госдач № 7 с участком площадью не 20 га, а 40 га» [20]. Дачи для сотрудников МВД не только занимали большую территорию по площади, но и значительно превышали установленные нормы санитарного строительства на одну койку. «Расположенная на участке № 20 дача МВД СССР «Голландка» общей площадью 672 кв. м из 13 комнат, где в настоящее время 20 коек, а при нахождении госпиталя размещалось до 80, значительно превышает установленные нормы санитарного строительства (250–300 кв. м территории на одну койку)» [21].

Важной причиной недостаточного строительства жилого фонда в городе было и то, что в Сочи не было специальной строительной организации по созданию жилого фонда. Частично эти функции были возложены на трест «Сочиспецстрой». Но из-за невыполнения своих основных обязанностей — берегоукрепительных и противооползневых работ — «Сочиспецстрой» с 1949 г. не занимался строительством жилья в городе. По личному распоряжению И. В. Сталина в первом квартале 1950 г. в городе создается строительномонтажный трест «Сочижилстрой» Министерства жилищно-гражданского строительства РСФСР с годовой мощностью до 30 млн руб. Трест создавался для строительства жилых, административных и культурно-бытовых зданий [22]. По этому же распоряжению было запланировано в 1950 г. создать в Сочи завод «Стройдеталь» по изготовлению бетонных, железобетонных деталей. Кроме этого — деревообделочный и бетонно-растворные цеха; арматурный цех и несколько механических мастерских. Для сотрудников треста Министерство жилищно-гражданского строительства РСФСР получило задание от И. В. Сталина поставить в городе Сочи 100 сборных индивидуальных одноквартирных домов в первом квартале 1950 г. [23].

На протяжении всего 1949 г. особенно высокой была текучесть кадров на Мацесте: на 15 февраля 1949 г. штат не был заполнен на 27%. За 1949 г. уволилось 136 чел., и принято — 146 чел. Основной причиной текучести кадров был недостаток жилья. Дома с жилой площадью в 3301 кв. м (из общего числа 1448 кв. м) были полностью изношены и подлежали сносу. В отчете Уполномоченного по Сочи-Мацестинскому району говорилось: «Вводимая в 50-е годы в эксплуатацию жилая площадь не обеспечит даже переселяемых

из этих аварийных домов, а для недостающих кадров жилой площади совершенно нет» [24].

Поселок Адлер в 1946 г. имел 427 жилых строений общей площадью 9925 кв. м и средней площадью на одного человека — 4,1 кв. м. В 1950 г. в поселке стало 764 домовладения с общей площадью 18769 кв. м. Там проживало 3360 чел., а средняя жилая площадь на одного человека достигла 5,5 кв. м [25].

Таким образом, построенные после войны дома имели больше жилой площади. При этом значительно был улучшен их архитектурный вид. Но увеличение жилой площади происходило за счет того, что стали считать как жилую площадь кухни в однокомнатных квартирах [26]. До 1950 г. Адлер не был разбит на кварталы, не имел нумерации домов.

В 1952 г. в городе Сочи одновременно строилось 70 объектов. Это вызывало расплытие людских и материальных ресурсов, ослабляло техническое руководство за объектами и задерживало окончание строительства объектов и ввод их в действие. Известны случаи, когда небольшие объекты с объемом работы, подлежащей выполнению в течение одного года, строились по два–три года. Это — павильон связи, летний кинотеатр, районное управление «Сочиэнерго» и, конечно, жилые дома. В целом таких объектов в 1952 г. насчитывалось от 30 до 50. Они становились переходящими, т. к. срок их пуска в эксплуатацию переходил из года в год. В 1952 г. было сдано в эксплуатацию 33 объекта [27]. Причина долгостроев — отсутствие квалифицированных рабочих. Текучесть рабочей силы составляла 81%, по плану необходимо было иметь 578 рабочих, фактически их было 499 (обеспеченность по плану составляла 86%). И главная причина этого отсутствия жилплощади для рабочих, особенно для семейных. Иногда в одной комнате жили по две–три семьи [28].

Так и не началось в 1950 г. строительство жилых домов по улице Привокзальной и в Хосте из-за отсутствия утвержденной технической документации. Порой дело доходило до курьезов: работы по водопроводу в Хосте были приостановлены из-за отсутствия жилья для рабочих, а строительство жилого дома задерживалось в связи с переутверждением сметы. Строительство 24-квартирного жилого дома в этом же районе задерживалось из-за отсутствия территории для него [29].

В целях экономии дефицитных строительных материалов рабочие применяли различные методы, а именно: добавляли глину в растворы для кладки стен и штукатурных работ (2040 кв. м), изготавливали из отходов деревянные щиты для наката и перегородок (6380 кв. м), применяли кладку кирпича стен по системе инженера Власова, что давало существенную экономию кирпича (40,7 тыс. шт.) [30].

В 1952 г. «Сочиспецстрой» для выполнения государственного плана в своем распоряжении имел четыре экскаватора, из которых один был списан в 1952 г., второй находился в ожидании списания, третий — ПТ-0,35 — требовал капитального ремонта по отсутствию запчастей. План земельных работ в 1953 г. составлял 450 т, а имеющимися экскаваторами можно было разработать только 180. Планировка, срезка и перемещение грунта производилось бульдозером кустарного изготовления, а на самом деле это был трактор С-65, который находился в состоянии капитального ремонта. Изношенность бетономешалок составляла 50 %. А ленточные транспортеры в количестве шести штук не могли обеспечить механизацию погрузочно-разгрузочных работ [31].

Мало изменений со строительством жилого фонда города произошло и к 1952 г. *«Сотрудники живут в спальнях корпуса санаториев и в изоляторах. Мест в общежитиях для сотрудников санаториев и домов отдыха не хватает»*, — написано в отчете сочинского Управления курортами, санаториями и домами отдыха за 1952 г. [32].

В 1953 г. в Сочи было 13 строительных организаций (без учета МВД, Министерства Обороны и СМП), занимавшихся строительством жилого фонда, санаториев и культурно-бытовых объектов. Самой крупной из них был трест «Сочиспецстрой», имевший 13,4 млн руб. основных средств, затем — СУ «Главморстрой» (4,4 млн руб.), а остальные — 2 млн руб. [33]. Данные о наличии основных средств говорят о том, что строительные организации при всей их многочисленности являлись недостаточно мощными.

Из 13 строительных организаций план 1953 г. выполнили только четыре: СМК-2 треста — на 100,1 %; Ремконтора РЖУ — на 105,2 %; «Дорморстрой» — на 110,9 % и «Курортсанстрой» — на 112,5 %. Низкие показатели плана дали СМУ-1 «Сочиспецстрой» — 79 %; СМУ-11 Минздрава — 73,1 %; СУ-8 «Сталинградстрой» — 87,8 %;

Трест «Сочиспецстрой» — 88,7 % [34]. Основные причины невыполнения планов строительных и монтажных работ: низкая производительность труда, текучесть рабочей силы, большая потеря рабочего времени и плохая организация рабочего места на строительной площадке. Среднегодовая выработка одного рабочего по всем строительным организациям составила 93,7 %, а в некоторых организациях намного ниже: СУ-8 «Сталинградстрой» — 83,2 %; СМУ-2 «Сочиспецстрой» — 85,3 %; СУ Треста Минстроя — 86,7 % [35]. Состав рабочих в строительных организациях обновился за 1953 г. на 90,7 %, а по отдельным организациям и больше. Например, СУ-8 «Сталинградстроя» — на 168 % (или в 1,7 раз), СМУ-2 «Сочиспецстроя» — 193,5 % (в 2 раза), «Севкавзаготстрой» — 150 % (1,5). За 1953 г. по 13 строительным организациям потеряно времени 99 тыс. человеко-дней, что приблизительно равно фактически отработанному времени двух строительных организаций — СУ «Главморстрой» и СМУ 11 Минздрава вместе взятых, т. е. только за счет потери рабочего времени не сделано строительных и монтажных работ на сумму 11 млн руб. [36].

Таким образом, план объема государственного капиталовложения за 1953 г. был выполнен только на 75,7 %, но по сравнению с капитальным вложением 1952 г. составил 106 %. Вместо 8 млн 285 тыс. руб., отпущенных государством на капитальное строительство города в 1953 г., было израсходовано 6 млн 274 тыс. руб. [37].

Капиталовложения, отпущенные на жилищное строительство, строительство санаториев, домов отдыха, предприятий и городское благоустройство, из года в год не осваивались.

Таким образом, неосвоенная сумма капиталовложений по городу Сочи за пять лет составила 115,9 млн руб., в т. ч. на жилищное строительство — 20,8 млн руб. Неосвоенная сумма капиталовложений приблизительно была равна программе выполненных строительных работ за 16 месяцев, а неосвоенная сумма по капиталовложениям в жилищное строительство (20,8 млн руб.) приблизительно равнялась затратам на жилищное строительство 1952—1953 гг. вместе взятых [38]. На 1 января 1954 г. остаток невыполненных работ по объектам, находящимся в стадии строительства, составил 15,3 млн руб.

Примечания

1. Галкин А. М. Сочи — город особенный // Черноморская здравница. 1978. 15 мая.
2. Российский государственный архив экономики (РГАЭ). Ф. 1562. Оп. 33. Д. 1682. Л. 91.
3. Архивный отдел администрации города Сочи (АОАГС). Ф. Р-137. Оп. 1. Д. 304. Л. 212.
4. АОАГС. Ф. Р-256. Оп. 1. Д. 82. Л. 12.
5. Там же. Л. 13.
6. АОАГС. Ф. Р-165. Оп. 1. Д. 17. Л. 14.
7. АОАГС. Ф. Р-137. Оп. 1. Д. 304. Л. 212.
8. Государственный архив Российской Федерации (ГАРФ). Ф. Р-7423. Оп. 1. Д. 7. Л. 22.
9. Там же. Л. 83.
10. АОАГС. Ф. Р-137. Оп. 1. Д. 323. Л. 56.
11. АОАГС. Ф. Р-24. Оп. 1. Д. 217. Л. 21.
12. Там же. Л. 26.
13. АОАГС. Ф. Р-137. Оп. 1. Д. 304. Л. 194, 196, 197.
14. Там же. Л. 52.
15. ГАРФ. Ф. Р-7423. Оп. 1. Д. 2. Л. 128.
16. АОАГС. Ф. Р-3. Оп. 2. Д. 12. Л. 13.
17. Там же. Л. 3.
18. Там же. Л. 19—20.
19. Там же. Л. 7—8.
20. АОАГС. Ф. Р-3. Оп. 2. Д. 6. Л. 4.
21. Там же.
22. ГАРФ. Ф. Р-7423. Оп. 1. Д. 7. Л. 86.
23. Там же. Л. 88.
24. Там же. Д. 8. Л. 10—11.
25. АОАГС. Ф. Р-256. Оп. 1. Д. 133. Л. 47.
26. Там же.
27. АОАГС. Ф. Р-198. Оп. 1. Д. 85. Л. 23.
28. Там же. Л. 40.
29. Там же. Л. 30.
30. Там же. Л. 36.
31. Там же. Л. 34—39.
32. АОАГС. Ф. Р-218. Оп. 1. Д. 111. Л. 21.
33. АОАГС. Ф. Р-256. Оп. 1. Д. 188. Л. 1.
34. Там же. Л. 2.
35. Там же. Л. 4.
36. Там же. Л. 3.
37. Там же. Л. 33.
38. Там же. Л. 44.

Сведения об авторе:

Натолочная Ольга Васильевна,
канд. ист. наук, доцент кафедры истории
и культурологии СГУТиКД (Сочи).