Жилищное строительство в пятилетнем перспективном плане

Жилищный кризис является результатом не только гражданской войны и разрухи. Начало его относится к периоду, гораздо более отдаленному. Уже перед империалистической войной во многих крупных центрах ощущался недостаток в жилищах. В первые же годы войны, когда новое строительство почти совсем прекратилось, а в города, расположенные на территории теперешнего Союза, стал вливаться поток беженцев из прифронтовой полосы, начала уже чувствоваться острая нужда в жилище.

Таким образом, к моменту Октябрьской революции налицо был острый кризис, от которого особенно сильно страдала городская беднота.

Несмотря на позднейший, в годы разрухи и голода, отлив населения из городов и сокращение естественного прироста, уже перепись 1923 года обнаружила крайне недостаточную среднюю душевую норму жилой площади, которая равнялась всего 6,5 кв. метра. Только единичные города (Ленинград, Одесса, Киев и некоторые другие) оказались в значительно лучших условиях; но причиной тому была еще более интенсивная убыль населения.

Жилищная политика начального этапа революции, связанная с переселением беднейшей части городского населения из неблагоустроенных окраин и из подвалов и уплотнением жилищ, временно разрешала жилищный кризис, но низкая квартирная плата, почти граничившая с бесплатностью, и полное отсутствие средств для ремонта,—способствовали усиленному разрушению жилищного фонда и новому обострению жилищного кризиса.

Первые годы новой экономической политики мало что изменили в жилищном хозяйстве. Основной капитал продолжал проедаться, не получая почти никакого прироста, так как новое строительство началось только с 1923/24 года.

Переломным годом для жилищного строительства, как и для строительства вообще, был 1924/25 г., когда на постройку новых жилищ была затрачена уже довольно значительная сумма в 156,5 млн. руб., т.е. почти втрое против предшествующего года, строительство которого оценивается в 50 млн. руб. В том же 1924/25 г. благодаря затратам на ремонт существующих домов и постройку новых,

была приостановлена убыль основного капитала жилого фонда. Общий размер жилой площади также стал расти, хотя пока еще незначительно.

Но с этим же периодом совпадает и усиленный рост городского населения как за счет механического, так и естественного прироста. Это в значительной мере ослабляло эффект от нового строительства. Новая жилая площадь не в состоянии удовлетворить даже прироста населения, не говоря уже о возмещении площади, выходящей ежегодно в тираж вследствие износа. В результате получается тот процесс падения средней душевой нормы жилой площади, который не может быть приостановлен и в текущем году, несмотря на то, что на новое строительство затрачивается уже солидная сумма в 495 млн. руб. Однако, не значит, что, как это думают некоторые критики, вся беда в недостатке средств, а будь больше средств можно строить, сколько потребуется. К сожалению, они забывают, что для такого беспредельного роста строительства имеются еще и другие лимиты. Достаточно указать на недостаток в основных строительных материалах и в квалифицированной рабочей силе. Промышленность строительных материалов почти полностью исчерпала техническую мощность уцелевшего и восстановленного основного капитала. Строительство новых заводов у нас идет чрезвычайно медленно, а потому даже при усиленных вложениях сколько-нибудь чувствительное увеличение продукции они смогут дать только через 2—3 года.

Что касается воспроизводства квалифицированной рабочей силы, то это также дело не одного года. Кроме того, следует еще подумать, рационально ли сейчас, когда строительный индекс по сравнению с прочими индексами стоит еще очень высоко, форсировать темп роста строительства. Дороговизна строительства и все его задачи, ведь, главным образом, и получились в результате его бурного роста, с которым не могли справиться ни рынок строительных материалов, ни рынок рабочей силы.

Вот почему бурный рост строительства, естественный в годы восстановительного процесса, на протяжении пятилетнего периода должен смениться более медленным темпом. В текущем году значительный прирост создается за счет суммы, добавленной по манифесту юбилейной сессии ЦИКа, и достигает 26%. В следующем 1928/29 г. прирост составит всего 11,7%, а последний год пятилетия против 1930/31 г. даст увеличение всего на 8,6%. Но и при таком сравнительно медленном темпе абсолютная сумма затрат на новое строительство в 1931/32 г. достигает 784 млн. руб., т.е. почти в два раза большей против вложений 1926/27 г. Всего за пять лет будет затрачено 3.171,3 млн. руб. по отправному и 3.425,3 млн. руб. по оптимальному варианту. В указанные суммы включены также и затраты индивидуальных застройщиков, которые за 5 лет составят 700 млн. руб.

Нам уже приходилось отмечать отрицательные стороны последнего вида строительства.¹ Мы там указали, что только тяжелый жилищный кризис, дороговизна фундаментального строительства и финансовые затруднения государства заставляют временно мириться с такой экстенсивной застройкой. На этом вопросе необходимо заострить внимание правительства и органов регулирующих строительство с тем, чтобы в ближайшее время были разработаны мероприятия для возможного ослабления вредных последствий мелкого строительства и связанного с ним экономически нерационального расширения площади застройки городов.

Все вложения в жилищное строительство делятся между пятью основными группами застройщиков: промышленностью, транспортом: исполкомами, кооперацией и частными лицами.

По удельному весу они распределяются следующим образом: на первом месте, как и следовало ожидать, стоит промышленность, затраты которой равняются 30,6%, затем муниципальное строительство, равное 24,9%, частное — 22,1%, транспортное — 11,4% и, наконец, кооперативное строительство, равное 11%. Последняя группа фактически будет много больше, так как следовало бы учесть также и те суммы, которые передаются другими застройщиками на рабочее кооперативное строительство. Но в виду неустойчивости этих сумм и трудности их предвидения, мы принимаем в расчет только основные суммы, получаемые кооперацией непосредственно по плану, но со сделанной выше оговоркой.

Удельные веса различных групп по годам изменяются неодинаково (табл. 2). Непрерывно растут доли кооперативного и транспортного жилищного строительства за счет уменьшения весов муниципального и частного. Промышленное жилищное строительство с 28,5% в текущем году поднимается почти до 32% в промежуточные годы и вновь опускается до 29,8% к концу пятилетия.

В табл. 1 приведены все источники, из которых черпаются средства на жилищное строительство. Все они передаются непосредственно строительству по трем основным линиям (см. табл. 4): банковский кредит, государственный бюджет (единый и местный) и средства самих застройщиков, к которым причислены также и суммы из фонда улучшения быта рабочих и служащих, составляющие собственные средства промышленности. Наибольшую роль играет банковский кредит, доля которого составит 35,2% от общей суммы вложений в новое строительство за все пятилетие. Непосредственные ассигнования из бюджета на жилищное строительство промышленности и транспорта, вместе с затратами из местных бюджетов, составят свыше миллиарда рублей, или 31,6%. Наконец, собственные средства, включая 700 млн. руб., вкладываемых частными застройщиками, и 75 млн. руб. паевых взносов жилищно-строитель-

¹ См. нашу статью в № 9 „План. Хоз.“ за 1927 год.

Таблица 1

Жилищное строительство (новое)

Отправной вариант. Источники финансирования в млн. черв. руб.

№ по ряду	Источники финан- сирования	1924/25	1925/26	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	Всего за 5 л. 1927/28— 1931/32
I. Бюджет СССР										
1	Цекомбанк	35,0	70,0	40,0	90,0	60,0	70,0	85,0	95,0	400,0
2	По фонду финанс. промышл.	10,5	16,5	2,6	5,3	25,0	46,0	65,7	54,0	196,0
3	По смете НКПС	3,5	8,7	12,0	12,0	39,4	46,3	58,1	73,2	229,0
II. Местный бюджет										
4	Исполкомы	10,6	21,2	70,6	92,9	105,0	115,0	125,0	140,0	577,9
III. Цусстрах										
5	Целевые ссуды	—	30,0	90,0	103,0	113,0	123,0	133,0	143,0	615,0
IV. Фонд улучшения быта										
6	Промышленность	16,9	36,0	45,0	46,8	48,6	52,2	54,9	57,5	260,0
7	Госторги акц. о-ва синд.	0,9	2,2	3,0	3,3	3,6	4,0	4,5	5,0	20,4
8	Банки и кредитн. учрежд.	—	—	12,2	16,3	18,0	20,0	22,0	24,0	100,3
V. Госстрах										
9	Отчисл. из прибыли	—	2,1	5,7	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	27,5
VI. Собственные средства										
10	Цекомбанка и пост. в погаш. ссуд	3,5	9,8	10,0	11,5	17,5	26,0	35,0	45,0	135,0
11	Промышленности	25,2	—	—	—	—	—	—	—	—
12	Транспорта	0,6	0,8	1,3	1,4	3,6	3,7	3,5	4,1	16,3
13	Кооперации	3,5	6,5	7,5	9,0	11,0	14,0	18,0	23,0	75,0
	Итого	110,2	203,8	299,9	396,0	449,7	525,7	610,7	670,3	2652,4
14	Из них на финансирование:									
15	Коммун. хоз.	4,7	4,1	15,9	18,5	23,3	27,5	34,5	41,5	145,3
16	Курортн. строит.	—	—	1,0	2,5	3,5	4,1	4,5	4,7	19,3
17	Всего	4,7	4,1	16,9	21,0	26,8	31,6	39,0	46,2	164,6
18	Остается на финансирова- ние жилстроит.	105,5	199,7	283,0	375,0	422,9	494,1	571,7	624,1	2487,8
19	В %/о к предыд. году	—	189,3	141,7	132,5	112,8	116,8	115,7	109,2	—
20	Индивидуальное (частное) жилстроительство	51,0	87,0	110,0	120,0	130,0	140,0	150,0	160,0	700,0
21	Итого	156,5	286,7	393,0	495,0	552,9	634,1	721,7	784,1	3187,8
22	В %/о к предыд. году	—	183,3	136,9	126,0	111,7	114,5	113,8	108,6	—

Жилищное строительство (новое) за пятилетие 1927/28—1931/32 гг.
(В ценах соответствующего года)

Категории застройщиков	В миллионах червонных рублей									В процентах к итогу							
	1924/25	1925/26	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/31	Всего за 5 лет	1924/25	1925/26	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
Промышл.	63,7	87,5	110,1	136,0	170,9	201,6	229,7	233,6	971,8	40,7	30,5	28,0	28,5	30,9	31,8	31,8	29,8
Транспорт	5,3	18,8	32,8	40,5	53,0	71,5	9,20	105,5	362,5	3,4	6,6	8,3	8,4	9,6	11,3	12,7	13,4
Исполкомы	26,6	63,2	101,1	133,7	139,0	152,0	169,5	192,0	789,4	17,0	22,1	25,7	27,9	25,2	23,9	23,5	24,5
Жил.-стр. коопер.	9,9	30,2	39,0	48,3	60,0	69,0	80,5	93,0	347,6	6,3	10,5	10,0	10,1	10,8	10,9	11,2	11,9
Индивид. застройщ.	51,0	87,0	110,0	120,0	130,0	140,0	130,0	160,0	700,0	32,6	30,3	28,0	25,1	23,5	22,1	20,8	20,4
Всего	156,5	286,7	393,0	478,5 ¹	552,9	634,1	721,7	784,1	3171,3	100	100	100	100	100	100	100	100

Таблица 3

Жилищное строительство (новое)
Распределение вложений за пятилетие 1927/28—1931/32 гг. по союзным республикам

Союзные республики	В миллионах червонных рублей									В процентах к итогу								
	1924/25	1925/26	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	Всего за 5 лет	1924/25	1925/26	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	Всего за 5 лет
РСФСР	104,2	190,9	272,6	329,0	378,0	433,0	492,0	533,0	2165,0	66,6	66,2	69,3	68,7	68,4	68,3	68,1	68,0	68,3
УССР	31,1	67,6	87,5	100,8	116,5	139,0	154,5	168,0	675,8	20,0	23,6	22,3	21,1	21,1	21,4	21,4	21,4	21,3
БССР	3,6	6,2	8,0	9,5	11,4	12,5	14,0	15,0	62,4	2,3	2,1	2,0	2,1	2,1	2,0	1,9	1,9	2,0
ЭСФСР	12,0	14,0	15,5	24,5	27,8	32,0	38,5	43,0	165,8	7,7	5,0	4,0	5,1	5,0	5,1	5,4	5,5	5,3
УзбССР	5,6	6,7	7,4	10,6	14,6	15,3	16,7	18,1	75,3	3,6	2,3	1,9	2,2	2,6	2,4	2,4	2,3	2,3
ТуркССР	—	1,3	2,0	4,1	4,6	5,3	6,0	7,0	27,0	—	0,4	0,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,8
Всего	156,5	286,2	393,0	478,5 ¹	552,9	634,1	721,7	784,1	3171,3	100	100	100	100	100	100	100	100	100

¹ Не считая 16,5 млн. руб., передаваемых промышленностью кооперации.

Отправной вариант

Жилищное строительство (новое)

Таблица 4

Источники покрытия по категориям застройщиков за 1927/28—1931/32 гг.
В млн. черв. руб.

Категории застройщиков	Кредит ЦКБанка	Бюджет	Собственные средства	Итого	В %/о к итогу
Промышленность	515,8 ¹	196,0 ²	260,0 ³	971,8	30,6
Транспорт	117,2	229,0 ⁴	16,3	362,5	11,4
Исполкомы	211,5	577,9 ⁵	—	789,4	24,9
Жил.-стр. кооперац.	272,6	—	75,0	347,6	11,0
Индивидуальн. застройщики	—	—	700,0	700,0	22,1
Итого	1.117,1	1.002,9	1.051,3	3.171,3	100,0
В %/о к итогу	35,2	31,6	33,2	100	—

¹ В том числе по Военпрому и по электростанциям. ² По фонду финансирования промышленности. ³ По фонду улучшения быта. ⁴ По смете НКПС. ⁵ Местный бюджет, республиканский, и местные фонды рабочего жил. строительства.

Отправной вариант

Динамика жилфонда

Таблица 5

Годы и сод. сектора	В млн. кв. метров				Жилая площ. к концу года	Численность городского населения в млн.	Жил. площ. на душу	
	Жилая площ. к нач. года	Износ за год	Новое жилищное строительство	Прирост			Кв. метров	Кв. арш.
I. Обобществл.								
1924/25	65,820	0,434	0,754	0,320	66,140	9,41	7,03	13,90
1925/26	66,140	0,437	1,314	0,877	67,017	11,18	6,00	11,86
1926/27	67,017	0,442	1,861	1,419	68,436	11,85	5,78	11,43
1927/28	68,436	— ¹	2,660	2,660	71,096	12,51	5,69	11,25
1928/29	71,096	—	3,440	3,440	74,536	13,19	5,65	11,17
1929/30	74,536	—	4,410	4,410	78,946	13,90	5,68	11,23
1930/31	78,946	—	5,550	5,550	84,496	14,65	5,77	11,41
1931/32	84,496	—	6,500	6,500	90,996	15,40	5,88	11,62
II. Частный								
1924/25	72,600	0,995	1,082	0,087	72,687	13,34	5,45	10,77
1925/26	72,687	0,996	1,848	0,852	73,539	13,62	5,44	10,75
1926/27	73,539	1,010	2,337	1,327	74,866	13,91	5,31	10,50
1927/28	74,866	1,030	2,553	1,523	76,389	14,18	5,38	10,64
1928/29	76,389	1,047	2,888	1,841	78,230	14,46	5,41	10,70
1929/30	78,230	1,072	3,112	2,040	80,270	14,74	5,45	10,77
1930/31	80,270	1,100	3,330	2,230	82,500	15,00	5,50	10,87
1931/32	82,500	1,130	3,555	2,425	84,925	15,30	5,55	10,97
III. Весь								
1924/25	138,420	1,429	1,836	0,407	138,827	22,75	6,10	12,06
1925/26	138,827	1,433	3,162	1,729	140,556	24,80	5,65	11,17
1926/27	140,556	1,452	4,198	2,746	143,302	25,76	5,56	10,99
1927/28	143,302	1,030	5,213	4,183	147,485	26,69	5,53	10,93
1928/29	147,485	1,047	6,328	5,281	152,766	27,65	5,53	10,93
1929/30	152,766	1,072	7,522	6,450	159,216	28,64	5,56	10,99
1930/31	159,216	1,100	8,880	7,780	166,996	29,65	5,63	11,13
1931/32	166,996	1,130	10,055	8,925	175,921	30,70	5,73	11,33

¹ Начиная с 1927/28 г., износ площади не учитывается, так как он должен воссоздаваться за счет прибыли от старого жилищного фонда. В этой таблице учтено новое строительство только за счет источников, перечисленных в таблице 1.

ной кооперации, составят немногим более одной трети от общей суммы.

Если же из собственных средств выделить только затраты населения, которые равняются 775 млн. руб., то они составят менее одной четверти всех вложений. Не смотря на то, что по абсолютной величине эта сумма довольно значительна, относительная доля участия самого населения в жилищном строительстве еще не недостаточна. А между тем, учитывая напряженность государственного бюджета, необходимость усиленных вложений в промышленность и транспорт, вызываемых задачей индустриализации народного хозяйства, в предстоящем пятилетии нельзя ожидать дальнейшего увеличения бюджетных ассигнований на жилищное строительство. Только объединенными усилиями всего населения, при поддержке государственного бюджета, может быть сделан крупный шаг вперед по пути разрешения жилищного кризиса.

Эффективность запроюктированных вложений за 5 лет выразится в виде 37.998 тыс. кв. метров новой жилой площади (табл. 5), из которых на обобществленный сектор приходится 22.560 тыс. кв. метров, или 56,4%, и на частный сектор—15.438 тыс. кв. метров, или 43,6%. В текущем году новая площадь делится еще почти пополам между обоими секторами, но в последующие годы обобществленный сектор начинает сильно обгонять частный и в последний год пятилетия прирост его почти в 1½ раза больше прироста частного сектора.

Средняя по Союзу душевая норма жилой площади, пока непрерывно падающая, дойдет в текущем году до минимума, равного 5,53 кв. метра, стабилизируется на нем до начала 1929/30 г., а затем начнет медленно подниматься. К концу пятилетия она достигнет 5,73 кв. метра, увеличившись против средней нормы конца 1926/27 г. на 3%.

По социальным секторам к концу 1931/32 г. она будет несколько отличаться от средней величины: для обобщественного сектора она будет выше средней на 2,6%, а для частного сектора на 3,2% ниже.

Что же касается средней душевой нормы в чисто рабочем секторе, то, вопреки мнению некоторых критиков, она будет расти гораздо быстрее. Это и понятно, так как главная масса всех средств, расходованных на новое строительство по государственному сектору, равному по удельному весу почти 67%, идет по линии рабочего строительства. Для доказательства достаточно сравнить прирост рабочего населения к концу пятилетия, который по отношению к 1926/27 г. составит около 21%, с соответствующим приростом жилой площади, равным почти 33%. Это одно уже доказывает, что новая площадь должна не только удовлетворить прирост населения, но часть ее пойдет на улучшение жилищных условий основной массы рабочего населения. Постараемся обосновать это следующими соображениями.

Берем из перспективной ориентировки Госплана цифры, характеризующие рост рабочих в промышленности и на транспорте на протяжении пятилетия, для которых, главным образом, и должны строиться новые жилища (в тыс.).

	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
Ценовая промышл.	2.517	2.589	2.701	2.832	2.973	3.075
Мелкая "	244	256	267	277	285	296
Транспорт	1.066	1.065	1.107	1.156	1.202	1.246
Итого	3.827	3.910	4.075	4.265	4.460	4.617
Вместе с членами семейств при коэффициенте семейности, равном 2,2 (с округлением)	8.420	8.600	8.965	9.380	9.810	10.160

Но не все указанное население проживает в городах и поселках, где производится интересующее нас жилищное строительство. Для осторожности принимаем, что 15% от общего количества рабочего населения проживает вне городов и поселков и, кроме того, около 25% проживает в частновладельческих домах.

Эти проценты нельзя считать преувеличенными, так как нами не принимается в расчет довольно значительное количество семейств рабочих, постоянно проживающих в деревнях.

Таким образом, мы получаем следующие цифры для рабочего населения, проживающего в городах и рабочих поселках:

	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
Тыс. человек	5.060	5.160	5.400	5.700	5.900	6.100
В % к предш. году	—	102,0	104,5	105,5	103,5	103,4

Возьмем соответствующие цифры, дающие прирост новой жилой площади для этой же категории рабочих.

Всего по обобществленному сектору на протяжении пятилетия будет выстроено жилой площади (в тыс. кв. метров):

1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	За 5 лет
1.861	2.660	3.440	4.410	5.550	6.500	22.560

Из этих сумм вычитаем полностью весь ежегодный износ площади, равный в среднем 440 тыс. кв. метров. От полученного остатка берем всего 80%, считая, что 20% новой площади будет занято прочим населением трудящихся, хотя в действительности этот процент гораздо ниже. Кроме того, сбрасываем еще 10% за счет того жилищного строительства, главным образом по транспорту, которое будет производиться вне городов и рабочих поселков. В результате всех этих осторожных подсчетов, вместо приведенного выше, получаем следующий ряд цифр:

	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	За 5 лет
Тыс. кв. метров	1.022	1.600	2.160	2.860	3.680	4.365	14.665
В % к предш. году	—	156,5	135,0	132,4	128,6	118,6	—

Тот скачок, который получается для текущего года, объясняется, с одной стороны, запроектированным резким снижением стоимости строительства, согласно директивам правительства, а с другой стороны—дополнительным по манифесту ассигнованием из госбюджета.

Но и во все последующие годы, как видно, темп удерживается довольно быстрым.

Переходим теперь к рассмотрению динамики средней душевой нормы в рабочем секторе.

За исходную норму принимаем среднюю из всех тех, которые приводятся в различных расчетах, а именно 4,75 кв. метра на человека. Следовательно, вся жилая площадь, занятая к концу 1926/27 г. вычисленным выше рабочим населением, составит 24.035 тыс. кв. метров ($4,75 \times 5.060$) и динамика жилой площади в рабочем секторе будет иметь следующий вид (в тыс. кв. метров):

	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
К началу года	—	24.035	25.635	27.795	30.655	34.335
Новая за год	—	1.600	2.160	2.860	3.680	4.365
К концу года	24.035	25.635	27.795	30.655	34.335	38.700

Если мы разделим перечисленные суммы на соответствующие им количества рабочего населения, то получим следующий ряд для средней душевой нормы к концу каждого года:

	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
Кв. метров	4,75	4,96	5,14	5,38	5,80	6,34
В % к 1926/27 г.	100	104,4	108,2	113,2	122,1	133,4

Как видим, к концу пятилетия средняя душевая норма увеличится более чем на одну треть против исходной.

Таковы цифры, опровергающие тезисы наших критиков. Правда, нам могут указать, что расчет сделан на основании допущений, которые могут разойтись с действительностью. Очень возможно, но все же нельзя не признать, что все допущения были взяты с достаточной осторожностью и всегда в сторону ухудшения, а не прикрашивания. Поэтому мы в праве предположить, что расхождения с действительностью не выйдут за пределы общей точности предвидения.

После сделанного отступления возвращаемся к дальнейшему рассмотрению общего плана жилищного строительства.

Мы выше уже указали, что невозможно в короткий срок изжить жилищный кризис путем даже и значительных ассигнований из бюджета на новое строительство, так как болезнь эта, насчитывающая почти полтора десятка лет, слишком запущена. Для ускорения процесса необходима коренная реформа в способе эксплуатации жилищного фонда.

Проводя во всех отраслях народного хозяйства единую линию не только на безубыточность, но и на рентабельность, в эксплуатации старого жилищного фонда до сих пор не выдержан даже

принцип самокупаемости. До настоящего времени средний размер квартирной платы, не говоря уже о низших разрядах тарифной сетки, не покрывает даже расходов по содержанию и ремонту жилищ. В нормальную же калькуляцию должны входить не только амортизация, но и $\frac{1}{100}$ на капиталы и стоимость банковского кредита, без которого почти ни одно домохозяйство не может обойтись, а особенно в наших условиях. Кроме того, существующий разрыв между квартирной платой в новых и старых домах является немаловажным препятствием к вовлечению широких масс трудящихся в новое жилищное строительство. В предстоящее пятилетие этот разрыв должен быть уменьшен как за счет снижения стоимости нового строительства, так и за счет повышения квартирной платы в старых домах.

Стоимость жилищного строительства к концу пятилетия запроектирована со снижением на 37% против стоимости в 1926/27 году, в то время как по всему прочему строительству средний процент снижения принят не выше 30. При распыленности жилищного строительства, целый ряд мероприятий, который мог бы способствовать снижению его стоимости, как, например, механизация, стандартизация и т. п., — становится во многих случаях экономически нецелесообразным. Но все же, учитывая все то значение, которое в настоящее время имеет эффективность вложений в жилищное строительство, было принято максимальное снижение, к которому необходимо будет стремиться всеми возможными путями. Строительная стоимость 1 кв. метра жилой площади в домах обобщественного сектора в среднем по Союзу в 1926/27 г. оценивалась в 152 руб. На текущий год она запроектирована в 137 руб., в следующие годы: 123, 113, 102 и, наконец, к концу пятилетия в 96 руб.

Снижению стоимости будет также способствовать принятое 15 ноября 1928 г. Советом народных комиссаров СССР постановление об удлинении минимальных сроков погашения ссуд, выдаваемых исполкомам и хозорганам на жилищное строительство: для каменных домов до 60 лет и для деревянных до 45, а также об установлении пониженных процентных ставок по ссудам — от $\frac{1}{4}$ % до 1%. В результате всех этих мероприятий должна значительно уменьшиться квартирная плата в новых домах. В том же постановлении Совнаркома устанавливается средняя разница между квартирной платой в старых домах и в домах, выстроенных исполкомами и хозорганами, начиная с 1924 г., которая не должна превышать 25% от квартплаты в старых домах. Но и эта разница должна постепенно уменьшаться до полного их выравнивания. Срок для начала проведения в жизнь постановления Совнаркома назначен 1 апреля 1928 г. С того же срока нами также учтены и дополнительные поступления за счет повышения квартирной платы в старых домах. В текущем году она должна быть повышена всего на 10%, а в последующие годы она будет постепенно увеличиваться с таким расчетом,

чтобы к концу пятилетия средняя квартирная плата была бы на 40% выше действующей в настоящее время.

Актуальнейшей задачей предстоящего пятилетия должна также быть рационализация ведения домашнего хозяйства с целью понижения административно-хозяйственных расходов.

Баланс бюджета так называемого старого жилищного фонда в государственном секторе за пятилетний период можно построить на следующих основаниях.

Годовой расход, отнесенный к одному кв. метру жилой площади в условиях истекшего 1926/27 г., равнялся 2 руб. 53,5 коп., который составлялся из следующих отдельных статей: 1) на управление и содержание — 1 руб., 2) на арендную плату — 18,2 коп., 3) на страхование имущества — 8,6 коп., 4) на уплату налогов — 8,7 коп., 5) на текущий и частично на капитальный ремонт — 1 руб. и, наконец, 6) на прочие расходы — 18 коп. Все перечисленные статьи приняты стабильными для всего пятилетия за исключением расхода на ремонт, который в 1931/32 году принят в 85 коп., т. е. на 15% ниже. Амортизация, которая должна покрыть износ, составляющий $0,66\%$ ¹ от восстановительной стоимости, и капитальный ремонт, равный $1,03\%$ ¹ от той же стоимости, составляют 2 руб. 57 коп. На текущий ремонт по минимальному расчету следует принять 0,25 — 0,30% от восстановительной стоимости, или 38 — 46 коп. Таким образом, от вышеприведенной статьи расхода на ремонт в 1 рубль на капитальный ремонт придется около 57 коп.

В следующей таблице приведены общие суммы годовых расходов по перечисленным выше статьям по всему старому жилищному фонду в государственном секторе (млн. черв. рублей):

Статьи расхода	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	Всего за 5 лет
Управление и содержание	65,0	64,5	64,0	63,6	63,1	62,6	317,8
Аренда	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	58,5
Страхование	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	27,5
Налоги	5,6	5,6	5,6	5,5	5,5	5,5	27,7
Ремонт	65,0	62,6	60,2	57,9	55,5	53,2	289,4
Прочие	11,6	11,6	11,5	11,4	11,3	11,2	57,0
Итого	164,4	161,5	158,5	155,6	152,6	149,7	777,9

В приведенной таблице за базу принят жилищный фонд 1924/25 г., равный 65.820 тыс. кв. метров, с учетом ежегодной за истекшее трехлетие убыли, равной в среднем 430 тыс. кв. метров ($0,66\%$).

¹ Средневзвешенный процент по удельным весам объемов каменных и деревянных строений.

Как видим, два ряда цифр таблицы — аренда и страхование — приняты стабильными. Объясняется это небольшим повышением к концу пятилетия обеих статей расхода.

Итак, общий расход по содержанию старого жилищного фонда в государственном секторе за 5 лет составит около 778 млн. руб. Посмотрим, какого же дохода можно ожидать за этот период.

Существующая средняя квартирная плата равна 32 коп. за 1 кв. метр в месяц или 3 р. 85 к. в год. При повышении в текущем году с 1 апреля квартирной платы на 10%, среднегодовая плата увеличится всего на 5% и, следовательно, составит 4 р. 04 коп. К концу пятилетия она должна быть повышена на 40% против существующей. За весь период мы получим следующие ряды для средней годовой квартирной платы и соответствующих доходов от нее по всему старому госфонду:

Название статей	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	Всего за 5 лет
Средняя квартплата за 1 кв. метр в год (в руб.)	3,85	4,04	4,43	4,82	5,20	5,40	—
Общая сумма дохода (в млн. черв. руб.)	250,2	260,5	283,5	306,6	328,1	338,0	1.516,7

Сопоставляя годовой расход с соответствующим доходом, мы получаем следующий ряд для валовой ежегодной прибыли (в млн. рублей):

1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32
85,8	99,0	125,0	151,0	175,5	188,3

За 5 лет валовая прибыль составит общую сумму в 738,8 млн. руб.

Выше мы указали, что амортизация на 1 кв. метр жилой площади равна 2 руб. 57 коп. в год. Часть этой суммы, а именно 57 к., отнесена нами к эксплуатационным расходам. Остающиеся 2 руб. должны погашаться за счет накопления (валовой прибыли).

С уменьшением стоимости строительства соответственно будет понижаться и амортизация. К концу пятилетия она принята в 1 р. 40 к.

В таблице на стр. 135 дано построение годичных балансов бюджета старого жилищного фонда госсектора (в млн. черв. руб.).

Как видим, еще в текущем году старый жилой фонд даст убыток. Только в будущем году, при условии повышения средней квартирной платы, можно будет извлечь небольшую прибыль, всего в 13 млн. руб.

Необходимо, однако, отметить, что исчисленная нами прибыль является в некоторой степени условной. Дело в том, что нами не учтено в полной мере современное состояние жилого фонда, который не ремонтировался в течение ряда лет, в виду чего износ на 1/X 1924 г. оценивался в 30% от восстановительной стоимости.

Название статей	1926/27	1927/28	1928/29	1929/30	1930/31	1931/32	За 5 лет
Доход от квартплаты	250,2	260,5	283,5	306,6	328,1	338,0	1.516,7
Расход (общий)	294,4	290,5	270,5	257,4	246,0	237,3	1.301,7
В том числе по эксплуатации	164,4	161,5	158,5	155,6	152,6	149,7	777,9
Амортизация	130,0	129,0	112,0	101,8	93,4	87,6	523,8
Прибыль или убыток	-44,2	-30,0	+13,0	+49,2	+82,1	+100,7	+215,0

За последние 2—3 года на капитальный ремонт, связанный с ликвидацией запущенности, тратятся значительные средства, но еще недостаточные. Поэтому следовало бы принять гораздо более высокую норму амортизации за счет усиленного капитального ремонта. Но необходимость увеличения затрат на новое жилищное строительство, отсутствие новых источников для извлечения требующихся средств и напряженность наличных источников, — вынуждают нас прибегнуть к заимствованию из доходной части бюджета старого жилого фонда. Но само собой понятно, что это можно будет сделать при оптимальных условиях: если удастся не только снизить эксплуатационные расходы по содержанию домов, но одновременно будет снижена стоимость ремонта, без ухудшения его качества. Это позволит мобилизовать внутри домового бюджета дополнительные средства на ликвидацию запущенности. В противном случае или вся прибыль будет съедена капитальным ремонтом, или жилищный фонд будет усиленно разрушаться.

Нами принята средняя норма технического износа в 0,66% от восстановительной стоимости. Посмотрим достаточно ли она для воссоздания выбывающей из строя жилой площади.

Если принять размер ежегодного износа жилой площади, равным 0,66%, то при указанных выше понижающихся строительных ценах на 1 кв. метр жилой площади, мы получим следующие суммы, необходимые для воспроизводства износа: в 1927/28 году—58 млн. руб., 1928/29—52, 1929/30—48, 1930/31—42 и 1931/32—40, а за все пятилетие—240 млн. руб.

Износ, равный 0,66% от соответствующей восстановительной стоимости, составит: в 1927/28 г.—90 коп. на 1 кв. метр жилой площади, в 1928/29—81, 1929/30—75, 1930/31—67 и в 1931/32—63 коп. Умножая на соответствующие площади, получим для годового износа следующий ряд (в млн. руб.): 58, 52, 48, 42 и 40. Как видим, оба ряда цифр вполне совпадают. Следовательно, подсчет сделан нами правильно.

Для строительства частного сектора в виду чрезвычайно низкой первоначальной стоимости, равной 47 руб. за 1 кв. метр, на

протяжении всего периода оставлена стабильная цена. Кроме того, имелось в виду, что возможное снижение стоимости строительства должно поглощаться повышением качества застройки. Мы уже выше сказали, что в виду того отрицательного влияния, которое частное строительство в настоящем его виде оказывает на городское благоустройство, государство должно будет взять на себя более жесткое регулирование распыленного, мелкого строительства, для того чтобы поднять его санитарно-технический уровень.

В заключение несколько слов о распределении вложений в новое строительство по территориям союзных республик. На табл. 3 это распределение дано по годам. Из нее видно, что за счет небольшого снижения доли РСФСР — с 69,3% в 1926/27 г. до 68% в конце пятилетия — растут относительные величины вложений окраинных республик. Так, доля Закавказья увеличивается с 4% до 5,5%, Узбекистана с 1,9% до 2,3%, Туркменистана с 0,5% до 0,9%. Доля Украины в начале периода немного уменьшается, но затем вновь медленно возрастает.

Само собой понятно, что распределение это весьма ориентировочно и должно быть еще увязано с республиканскими планами.

Резюмируя все сказанное, можно сделать следующие выводы. Жилищный кризис, который является одним из тяжелых видов наследства старого строя, может быть изжит лишь усилиями всего населения. Если в предстоящее пятилетие средняя душевая норма жилой площади не может быть значительно увеличена, то все же будет сделан сдвиг в сторону ее дальнейшего возрастания. Что же касается рабочего сектора, то прирост новой площади будет опережать естественный прирост населения и жилищные условия рабочих должны непрерывно улучшаться. Повышение квартирной платы в старых домах и снижение стоимости нового строительства должны стимулировать вовлечение накоплений населения в новое жилищное строительство.