

**ЗАГОСТРЕННЯ КВАРТИРНОГО ПИТАННЯ В КИЄВІ В РОКИ ПЕРШОЇ
СВІТОВОЇ ВІЙНИ (1914 – 1917 РР.)**

У статті висвітлені основні причини, що призвели до виникнення житлової кризи в Києві в період Першої світової війни: реквізиції квартир та житлових приміщень для потреб армії; застій на будівельному ринку; масштабні міграції населення із західних губерній, насамперед, біженців, внаслідок чого місто було значно перенаселеним; спекуляції в сфері нерухомості. Автором охарактеризовано житлове законодавство Російської імперії, що мало на меті врегулювати відносини між домовласниками та квартирантами.

Ключові слова: Перша світова війна, житло, Київ, повсякденність, «Квартирний закон», ринок нерухомості.

Проблема житла завжди була і буде актуальною для багатьох людей у будь-який час. Традиційно в Україні найбільш гостро вона постає в Києві – політичному, соціально-економічному та освітньо-науковому центрі країни, куди регулярно стікаються цілі потоки шукачів кращого життя. Темпи зростання людності української столиці прискорилися внаслідок збройного конфлікту на Донбасі, звідки протягом 2014 – 2015 рр. в західному напрямку вирушили тисячі вимушених переселенців. Ускладнена цим ситуація в житловій сфері Києва спонукає до вивчення історичних аналогій. Найперше, що може спасти на думку – це період «Великої війни», під час якого місто так само перебувало за сотні кілометрів від зони бойових дій, і отже, переживало не менш складні житлові проблеми.

У радянській історіографії житлове питання Києва в 1914 – 1917 рр. розглядалося винятково в контексті погіршення матеріального становища місцевих робітників. Серед них виділимо такі багатотомні фундаментальні праці, як «Історія міст і сіл Української РСР: Київ» (1968 р.) [1] та «История Киева» (1983 р.) [2]. Сучасні вітчизняні історики приділяли увагу загостренню житлових проблем міста дещо більше, не втискуючи себе в рамки класового підходу. Так, дослідниця повсякденної історії О. Вільшанська вказала на основні причини нестачі житла та його значне подорожчання [3]. Київський історик В. Молчанов, у своєму дослідженні про вплив Першої світової війни на добробут населення України, констатував істотне погіршення їхнього житлового забезпечення [4].

Мета статті полягає в з'ясуванні характеру загострення квартирного питання Києва та його впливу на повсякденне життя мешканців міста в 1914 – 1917 рр.

Восени 1914 р. почали з'являтися перші ознаки погіршення житлових умов населення Києва. Одним з них стало масове виселення з орендованих жител представників багаточисельної й соціально-незахищеної категорії населення – так званих родин запасних*. У ті дні шпальти місцевої преси буквально щодня рясніли повідомленнями про неспроможність дружин призваних на фронт чоловіків своєчасно розрахуватися за квартири. Серед великої кількості героїнь побутових трагедій, про які невтомно повідомляли газети, була С. Яськун. 18 вересня управитель будинку, що належав О. Терещенку й розташовувався на вул. Святославській, домігся судового

* У збройних силах Російської імперії існували запасні частини і з'єднання, для підготовки, сформування та відправки у воєнний час на театр війни.

рішення про виселення її родини. Жінка втратила місце проживання через відсутність у неї коштів на квартплату в зазначений термін і вперте небажання наймодавця піти в тому питанні їй назустріч [5, с. 2].

Київські дружини запасних, спантеличені таким безкомпромісним ставленням домовласників, били на сполох по всіх доступних інстанціях, осаджуючи судові установи, адвокатські контори, органи місцевої влади [6, с. 2]. Проте зазвичай подібні відчайдушні кроки жінок завершувалися безрезультатно, оскільки закон перебував на боці домовласників [7, с. 2]. Здавалося б, ситуація мала кардинальним чином змінитися на користь родин призваних на підставі імператорського указу від 26 вересня 1914 р., який призупиняв всі справи щодо виселення осіб, приналежних до зазначеної категорії, до сплину 3-х місяців після закінчення війни. Однак він міг бути дієвим лише в разі пред'явлення позову самому військовослужбовцю. Якщо позов направлявся до тих, хто фактично користувався орендованим приміщенням, тобто до дружини призваного або членів його родини, – що й практикувалося – суд приймав сторону домовласника [8, с. 2].

Запроваджений воєнний стан 30 липня 1914 р. на території Київської губернії [9, с. 15] призвів до початку процесу скорочення вільних житлових приміщень. Солдатів та офіцерів розміщували у місцевих жителів на постій, що створювало додаткові незручності [4, с. 99]. Оскільки будівлі міських навчальних закладів стали віддавати для задоволення різних військових потреб, виникала необхідність наймати додаткові приміщення під гуртожитки для учнів або й під класні кімнати. Внаслідок того вже на другий рік війни в окремих закладах Києві навчання відбувалося в 2 зміни [10, арк. 381-393зв.]. Крім того, варто зважити на створення в місті під час війни численних фондів, комітетів,

військових шпиталів та інших установ, які також потребували додаткового розміщення [11, с. 454].

Зменшення житлового простору в Києві не було чим компенсувати через застій у будівельній сфері. Причина полягала у відсутності можливості отримання кредиту, сильного подорожчання робочих рук і будівельного матеріалу, а також нестачі рухомого складу на залізниці [12, с. 4]. Перший будівельний сезон воєнної доби, що розпочався навесні 1915 р., відзначався майже повним затишшям. Якщо державні й громадські будівлі ще де-не-де зводилися, то будь-які будівельні роботи в приватній житловій сфері припинилися [13, с. 3].

Не важко здогадатися, що за умови скорочення кількості придатних для помешкання приміщень через поширену практику реквізицій на користь військ та фактично повного припинення їхнього будівництва, в рази підвищувалася чутливість міста до міграційних процесів. Військова поразка російської армії влітку 1915 р. призвела до значного збільшення руху людських мас у напрямку до тилкових губерній [14, с. 40]. Біженці та інші переселенці прагнули осісти саме в таких великих містах, як Київ, сподіваючись на такі самі великі можливості щодо знаходження роботи та житла [11, с. 454].

Для того, щоб отримати більш-менш вичерпну інформацію щодо впливу Першої світової війни на зміну чисельності населення Києва, ми звернулися до статистики, знайденої в тогочасних спеціальних щорічних виданнях, та пізніших краєзнавчих довідниках і наукових працях. З огляду на недосконалу організацію реєстрації населення, притаманну саме для Південно-Західного краю, та високу інтенсивність міграції, зокрема хаотичної, ставлення до будь-яких статистичних даних воєнної доби має бути особливо критичним. Тому

наявність великого накопичення суперечливих й іноді взаємовиключних цифр не має нікого дивувати. Найперше, кидаються у вічі разючі розбіжності між свідченнями про чисельність мешканців міста станом на 1 січня 1914 р., подану двома статистичними комітетами – центральним та київським губернським. Перший опублікував цифру 520,5 тис. [15, с. 37], а другий – 626,3 тис. [16, с. 4]. Така невідповідність особливо дивує з огляду на застосування обома установами однакових методів математичних розрахунків [17, с. 100]. Цікаво, що подібна статистична плутанина притаманна авторитетним радянським виданням, що спеціалізувалися на історії міста. Іноді розбіжності мали концептуальний характер. Так, у надрукованому в 1930 р. «Провіднику» зазначено, що протягом 1913 – 1917 рр. кількість міського населення збільшилася з 442 тис. до 467 тис. осіб [18, с. 18-19]. Згідно виданому через 55 років спеціалізованому «Енциклопедичному довіднику» за аналогічний період число мешканців нинішньої української столиці зменшилася з 595 тис. до 430,5 тис. осіб [19, с. 30].

Проблему відсутності точних даних щодо кількості населення міста добре усвідомлювали тогочасні кияни, особливо місцева влада, для якої достовірна статистика мала велике значення для вирішення багатьох питань у сфері міського господарства та продовольства. Здавалося, усі крапки на «і» мав зняти перепис, проведений на початку 1916 р. Однак оприлюднені в лютому результати, згідно яких кількість населення Києва склала 589 тис. чол., викликали цілий шквал суперечок та скандалів. Серед тих, хто не повірив у реальності тієї цифри, були й самі представники місцевої влади – організатори перепису. Головним аргументом у хибності здобутих статистичних даних вони вважали розбіжність із поліцейською статистикою, яка фіксувала все наявне

населення, в незалежності від прописки [17, с. 100]. Згідно останньої в Києві мешкало понад 900 тис. осіб. Власне, тому таку суттєву різницю пояснювали перебуванням у місті великої кількості осіб, що з тих чи інших причин уникали реєстрації [20, с. 2].

Таким чином, протягом воєнних років з'явилися всі необхідні умови для загострення житлових проблем у Києві, що відповідним чином позначалося на вартості квартплати та підвищенні градусу відносин між сторонами найму.

Починаючи з літа 1916 р. для місцевої преси житлове питання стало однією з провідних тем для висвітлення. Найбільша увага приділялася зростанню напруження стосунків між домовласниками та квартирантами. Зазвичай симпатії газетирів перебували на боці перших. Наявність очевидної соціальної несправедливості у воєнну добу спонукала пресу використовувати відповідну риторику [21, с. 2].

Один із «фронтів» пролягав у стінах будівлі київської міської думи. Домовласники чинили потужний тиск на місцеву владу з метою скасування будь-яких обмежень у піднятті квартплати. Аргументація базувалася на збитковості здавання квартир в оренду [22, с. 2]. Обіцянка товариша київського міського голови Ф. Бурчака поважати інтереси домовласників призвела до масового обурення в суспільстві, особливо серед робітничих організацій [23, с. 4].

Палкі дискусії серед гласних київської думи щодо доцільності підвищенням квартплати супроводжувалися численними випадками виселення квартирантів. Досить часто причина полягала не в несвоєчасній сплаті за орендоване житло, а в нестримному бажанні власників будинків отримувати надприбуток. Неможливість підвищувати квартплату законним способом

компенсувалася поселенням тих клієнтів, які заради проживання в місті готові були платити понаднормово. Залишалося лише позбутися невгодних квартиронаймачів шляхом їхнього «викурювання». Описані в газетах методи, що застосовували домовласники з метою перетворення життя жильців на пекло, вражають своєю різноманітністю. Вони, зокрема, могли стосуватися заборони на утримання домашніх тварин або гри на музичних інструментах, обмежень у використанні водогінної води [24, с. 2], нехтуванням ремонтними роботами тощо. Як наслідок, до міських органів Києва надходили багаточисельні письмові скарги від загнаних у глухий кут квартиронаймачів.

У серпні 1916 р. квартирне питання ввійшло у фазу свого найбільшого загострення. Виникла справжня житлова криза. Пошук вільного помешкання в Києві дійсно став масовим явищем. У місті майже цілком позникали оголошення про здавання в оренду квартир. До помічених нечисленних «наклейок» одразу кидалося по кілька осіб. Знайти собі житло вдавалося лише шляхом досягнення «особливої угоди» з двірниками, швейцарами, домоправителями, домовласниками та їхніми агентами. За інформацію про квартиру доводилося платити по 50-100 руб. Тому в киян виникали небезпідставні підозри про навмисне приховування домовласниками квартир [25, с. 3]. У вересні в свідомості мешканців Києва гострота квартирного питання затьмарила собою такі актуальні проблеми, як непомірно високі ціни на продукти харчування, недоступність для широкого загалу одягу та взуття, відсутність гасу та дров тощо [26, с. 2]. Деякі городяни всупереч власній гідності були навіть готові мешкати в сараях чи на горищах [27, с. 2]. Коло безхатченків стрімко розширялося. Серед них, зокрема, виявився майже увесь склад 2-го міського театру, виселених власником готелю «Регіна» [28, с. 2].

Довготривалий спір між сторонами орендних відносин щодо низки принципових питань, який у 1916 р. переріс у запекле протистояння, потребував негайного втручання держави, оскільки практика звичайного обмеження плати за наймання житла часто давала зворотній ефект. Такою спробою компромісного врегулювання ситуації виступив Закон «Про заборону підвищувати ціни на житлові приміщення» від 9 вересня (27 серпня) 1916 р. Попри отриману назву, закон, що складався з 24 статей, регулював не лише вартість орендних послуг, але й номінально посилював юридичні права наймачів. Отже, він передбачав:

- приватним та юридичним особам які здавали квартири, кімнати, ліжка та кути дозволялося підвищувати на них найману платню не більше, ніж на 10 % від тієї, яка стягувалася за ці приміщення до 1 вересня 1914 р.;

- при здаванні в найм приміщень з опаленням, електричним освітленням, послугами двірників, швейцарів тощо, в квартирній платі могло бути враховано підвищення вартості цих послуг;

- у разі спливу терміну наймання цілої квартири чи окремої кімнати після набуття чинності того закону, наймач, що виконував усі умови найму, міг вимагати продовження дії орендної угоди не більше, ніж на рік;

- наймодавець мав право не поновлювати договір оренди та виселяти наймача в разі: а) невиконання останнім усіх умов, зазначених у відповідній угоді; б) виникнення для власника чи його родини необхідності у використанні здаваного приміщення; в) порушень наймачем правил поведінки спільного проживання;

- дія закону не поширювалася на: а) приміщення в містах та поселеннях, де річна наймана плата (без опалення) перевищувала ціни відповідно до

розкладу, прописаного в чинному тоді Уставі про прямі податки (в Києві – 1800 руб.); б) контори, магазини, склади, а також нежитлові приміщення, за винятком сараїв, погребів, стаєнь та інших служб, що здавали в оренду разом із квартирами;

- наймодавці за порушення зазначених норм мали каратися ув'язненням на 4 – 8 місяців, арештом від 3-х тижнів до 3-х місяців або штрафом до 3 тис. руб. [29, с. 2];

- термін дії закону мав закінчитися через 3 роки з моменту його оприлюднення.

Тогочасне суспільство сприйняло «квартирний закон» (таку неофіційну назву він отримав) досить неоднозначно, з певною пересторогою. Одразу після оприлюднення новий закон жорстко розкритикував київський оглядач під творчим псевдонімом Альде. Зокрема, його обурили пункти щодо підстав для виселення наймачів, які надавали домовласникам широкий простір для маневру, а також диференційований підхід держави стосовно малих та великих квартир, оскільки останні знімали не лише заможні верстви, а й різноманітні некомерційні заклади [30, с. 1].

Новий закон, своєю чергою, призвів до підвищення цін у готелях, які й до того навряд чи можна було назвати доступними для широкого загалу. Якщо в Києві скажімо, ще в серпні-вересні 1916 р. за один номер платили від 1-1,25 руб. на день, то вже в жовтні – від 3-3,5 руб. Зазвичай в одній кімнаті тулилося по 4-5 осіб [31, с. 2].

Утім, не варто недооцінювати загальне позитивне значення запровадженого житлового законодавства. Очевидна недосконалість «квартирного закону» не завадила йому дещо послабити соціальну напругу в

міському середовищі. Легальне незначне підвищення квартплати (наприклад, київський присяжний повірений І. Крутицький, починаючи із жовтня 1916 р., платив за місячну оренду квартири на 8 руб. більше) [32, арк. 1] одночасно відбувалося з численними штрафуваннями власників житлових приміщень, прізвища яких друкували в газетах [33, с. 2].

«Квартирний закон» не втратив своєї чинності й після повалення царського режиму, допоки не був замінений аналогічним нормативно-правовим актом, прийнятим Тимчасовим Урядом 18 серпня (5) 1917 р. [34, с. 7]. Отже, це було свідченням того, що на теренах колишньої Російської імперії житлове питання лише продовжувало загострюватись.

Таким чином, Перша світова війна спровокувала цілу низку кризових явищ у житловому питанні Києва, пік загострення яких настав у другій половині 1916 р. Найбільше страждали від того малозабезпечені верстви, кількість яких упродовж воєнної доби неухильно зростала. Проблема полягала не лише у високій платі за оренду житла, а й у його відсутності, чим не без фінансового успіху користувалися недобросовісні домовласники. Стосунки між сторонами найму досягли неймовірної напруги, яку уряду дещо вдалося загасити «Квартирним законом». Утім, виснаженого цим та багатьма іншими соціальними негараздами пересічного київського обивателя уже навряд чи можна було вважати прибічником війни до переможного кінця, а тому революційні події в Петрограді він сприйняв без зайвого обурення та спротиву.

ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА

1. Історія міст і сіл Української РСР: Київ. – К.: Гол. ред. УРЕ АН УРСР, 1968.
2. История Киева : 3-х т., 4-х кн. / АН УССР, Ин-т истории; редкол. Ю. Ю. Кондуфор (гл. ред.) [и др.]. – К. : Наук. думка, 1982 – Т. 2. : Киев периода позднего феодализма и капитализма / подгот.: В. Г. Сарбей,

- В. И. Борисенко, В. В. Панащенко [и др.] ; редкол. В. Г. Сарбей (отв. ред) [и др.]. – 1983. – 463 с. : ил.
3. Вільшанська О. Повсякденне життя населення України під час Першої світової війни / О. Вільшанська // Український історичний журнал. – 2004. – № 4. – С. 56–70.
4. Вплив Першої світової війни на життєвий рівень населення України / В. Б. Молчанов // Проблеми історії України XIX – початку XX ст. / Ред. кол.: О. П. Рєєнт (гол. редкол.), В. В. Шевченко (секр. редкол.), В. Й. Борисенко та ін. – Вип. XXIII. – К.: Інститут історії України, 2014. – С. 92–102.
5. Стыдно! // Южная копейка. – 1914. – 6 сентября. – С. 2.
6. Vivat / Жёны запасных // Южная копейка. – 1914. – 14 сентября. – С. 2.
7. Война и киевские домовладельцы // Южная копейка. – 1914. – 28 августа. – С. 2.
8. И. Бабат / Выселение семейств запасных // Южная копейка. – 1914. – 28 сентября. – С. 2.
9. Авербах О. И. Законодательные акты, вызванные войной 1914–1915 гг. Том 1. – Петроград: Типография Петроградского товарищества печатного и издательского дела «Труд», 1916. – 729 с.
10. Центральний державний історичний архів України, м. Київ. – Ф. 707. – Оп. 258. – Спр. 9. – 704 арк.
11. Велика війна 1914–1918 рр. і Україна. – К.: ТОВ «Видавництво “КЛЮ”», 2013. – 784 с.
12. Строительный кризис // Киев. – 1914. – 19 сентября. – С. 4.
13. Весенние картинки // Южная копейка. – 1915. – 12 апреля. – С. 3.

14. Жванко Л. М. Організація транспортування біженців Першої світової війни у тилі губернії України (літо – осінь 1915 р.) / Л. М. Жванко // Наукові праці історичного факультету Запорізького національного університету. – 2014. – Вип. 40. – С. 39-47.
15. Статистический ежегодник России. 1914 г. (Год одиннадцатый). – Петроград: Издание Центрального Статистического Комитета М.В.Д., 1915. – 663 с.
16. Население г. Киева // Киев. – 1915. – 26 февраля. – С. 4.
17. Кабузан В. М. О достоверности учета населения России (1858–1917 гг.) / В. М. Кабузан // Источниковедение отечественной истории. Сборник статей. – М: Издательство «Наука», 1982. – С. 100-117.
18. Київ: Провідник / За ред. Ф. Ернста. – Київ: Всеукраїнська академія наук, 1930. – 800 с.
19. Киев: энциклопедический справочник / под ред. А. В. Кудрицкого. Киев : Гл. ред. УРЕ, 1985. – 760 с.
20. Результаты переписи населения г. Киева // Киев. – 1916. – 8 февраля. – С. 4.
21. Альде / «Иерихонские трубы» // Южная копейка. – 1916. – 14 июня. – С. 2.
22. Вопрос о поднятии цен на квартиры // Южная копейка. – 1916. – 18 июня. – С. 2.
23. Протест против повышения квартирной платы // Киевская мысль. – 1917. – 27 июня. – С. 4.
24. Робинзон / Маленький фельетон // Южная копейка. – 1916. – 13 июня. – С. 2.
25. Безе / Нет... // Южная копейка. – 1916. – 5 августа. – С. 2.
26. Осенние перспективы // Южная копейка. – 1916. – 7 сентября. – С. 2.

27. Мухомор / «Квартирное» // Южная копейка. – 1916. – 9 сентября. – С. 2.
28. Бродяги // Южная копейка. – 1916. – 11 сентября. – С. 2.
29. Закон о воспреещении повышать цены на жилые помещения // Юго-Западный край. – 1916. – 11 сентября. – С. 2.
30. Альде / Новый квартирный закон // Южная копейка. – 1916. – 7 сентября. – С. 1.
31. Летучие заметки // Южная копейка. – 1916. – 14 ноября. – С. 2.
32. Інститут рукописів НБУВ, ф. 91, № 1. – 1 арк.
33. Оштрафование домовладельцев // Южная копейка. – 1916. – 16 сентября. – С. 2.
34. Новый квартирный закон (Постановление Временного Правительства от 5 августа 1917 года об установлении предельных цен на квартиры и другие помещения). Практическое руководство. / сост. : И. Мордухай-Болтовской, М. Суслов. – Петроград : Сенатская типография, 1917. – 103 с.

Герасимов Т. Ю. Обострение квартирного вопроса в Киеве в годы первой мировой войны (1914 – 1917 гг.)

В статье освещены основные причины, которые привели к возникновению жилищного кризиса в Киеве в период Первой мировой войны: реквизиции квартир и жилых помещений для нужд армии; застой на строительном рынке; масштабные миграции населения из западных губерний, прежде всего, беженцев, в результате чего город был значительно перенаселенным; спекуляции в сфере недвижимости. Автором охарактеризовано жилищное законодательство Российской империи, которое имело цель урегулировать отношения между домовладельцами и квартирантами.

Ключевые слова: Первая мировая война, жилье, Киев, повседневность, «Квартирный закон», рынок недвижимости.

Gerasymov T. Yu. The worsening of flat problem in Kyiv during the years of the First World War (1914 – 1917).

The main reasons caused the appearance of housing crisis in Kyiv in the period of the First World War: requisitions of flats and lodgments for the army needs; stagnation at the building market; population migration on a large scale from the western regions, first of all, refugees, and as a result of that, the city was considerably overpopulated; speculation in the sphere of property. The author characterized the housing legislation of the Russian Empire that aimed to regulate the relations between house-owners and lodges.

Key words: the First World War, lodgment, Kyiv, daily life, “The flat Law”, property market.