ЖИТЛОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО РОСІЙСЬКОЇ ІМПЕРІЇ ДОБИ ПЕРШОЇ СВІТОВОЇ ВІЙНИ ЯК СПОСІБ ВИРІШЕННЯ КВАРТИРНОЇ КРИЗИ (НА ПРИКЛАДІ М. КИЄВА)

Романюк І. М.

доктор історичних наук, професор кафедри

історії та культури України

Вінницького державного педагогічного університету

ім. М. Коцюбинського, м. Вінниця, Україна

Герасимов Т. Ю.

кандидат історичних наук, докторант кафедри

історії та культури України

Вінницького державного педагогічного університету

ім. М. Коцюбинського, м. Вінниця, Україна

Перша світова війна відіграла важливу роль з точки зору соціальної політики. Вона, зокрема, стала каталізатором державного втручання на ринку знімного житла, який у довоєнний період регулювався законом співвідношення попиту та пропозиції. Насамперед ця державна політика спрямовувалася на вирішення житлового питання в найбільших містах Російської імперії. Серед них був Київ, що в період «Великої війни» опинився в ролі величезного тилового центру.

Початок XX ст. ознаменувався стрімким збільшенням населення Києва. Напередодні Першої світової війни за цим показником місто випередило Одесу (520,5 тис. та 499,5 тис. чол. відповідно) [1, с. 93], ставши найбільшим в Україні. Спостерігалося й зростання будівництва.

Про це свідчили дані щодо кількості наданих міською управою дозволів на зведення будинків. У 1903 р. їх видали 200, в 1904 р. – 332, у 1905 р. – 332, у 1910 р. – 459, у 1913 р. – 390, протягом січня – травня 1914 р. – 214. Що характерно, в переддень війни поряд з новими багатоповерховими будинками досить часто здійснювали роботи з будівництва нових поверхів над раніше збудованими будівлями. Тим часом у багатьох центральних частинах міста зносили маленькі будинки й на їхньому місці зводили нові багатоповерхівки [2, с. 3]. Через очевидну комерційну причину їхньої появи їх називали «прибутковими». Нові квартири здавали в найм, за що домовласник отримував відповідну плату [3, с. 6].

Втім, зростання пропозицій на житловому ринку Києва аж ніяк не знижувало вартість здаваних у оренду квартир та кімнат, адже темпи зростання його населення випереджали темпи зведення житла. У лютому 1914 року газета «Южная копейка» провела опитування з метою оцінити гостроту квартирного питання в Києві. Аналіз даних, зібраних по 4000 респондентах-квартиронаймачах, показав, що в середньому одна київська сім'я за оренду квартири платила більше третини свого доходу. Підрахований ж газетою середній обсяг житлового простору на одну людину (7,7 кубометра) [4, с. 2].

Загалом же в досліджуваний період загострення житлового питання в Києві було обумовлено дією наступних чинників:

• реквізиції для потреб армії як квартир, так і приміщень, які могли використовуватися в якості житла;

• криза на будівельному ринку, який зробила неможливим розширення і збереження житлового фонду;

• масштабні потоки біженців;

• переїзд різних установ, евакуйованих з прифронтових і окупованих територій.

Все це вело до зростання квартплати і погіршення відносин між сторонами найму.

Військова поразка Російської імперії влітку 1915 р., що призвела до величезних потоків біженців та переселенців із заходу на схід, зробила неминучим загострення квартирного питання в місті, і тому влада небезпідставно остерігалася негативного впливу зростаючого житлового ажіотажу на ціноутворення на ринку нерухомості. В ролі запобіжного заходу виступила «Обов'язкова постанова» від 13 серпня (30 липня) 1915 р. Головного начальника Київського військового округу. Вона забороняла «підвищення найманої плати за квартири, мебльовані кімнати, номери в готелях, що перевищує чинну, за винятком випадків, коли підвищення виправдане новими витратами для покращення квартир» [5, с. 4]. Проте це рішення влади жодним чином не могло відвернути невідповідність між попитом та пропозицією, тобто стосувалося лише боротьби із можливими наслідками дефіциту вільного житла.

Восени 1916 р., нарешті, пішла реакція центрального уряду на зростаючу житлову проблему. 9 вересня (27 серпня) 1916 р. вийшло положення Ради міністрів Росії «Про заборону підвищувати ціни на житлові приміщення». Воно отримало неофіційну назву – «Квартирний закон».

• У постанові Ради міністрів був чітко визначено коло населених пунктів, які підлягають регулюванню.

• Був окреслено предмет регулювання: тільки житлові приміщення, виключаючи квартири для багатих.

• Квартплата була фіксована на довоєнному рівні (1 серпня 1914 р.) плюс 10%. Допускалося підвищення квартплати пропорційно подорожчанню палива, послуг двірників і швейцарів, а також в разі внутрішнього ремонту.

• Було введено захист наймачів від виселення.

• Було передбачено автоматичне продовження договору.

• Дострокове розірвання договору домовласником було дозволено тільки в трьох випадках: у разі недотримання наймачем усіх умов договору, якщо житло потрібно домовласникові для власних потреб і якщо наймач порушує умови спільного проживання.

• Встановлено термін дії регулювання до серпня 1919 р. [6, с. 2].

Таким чином, «Квартирний закон» царського уряду знаменував собою значний прогрес на шляху регулювання ринку знімного житла в порівнянні з місцевими обов'язковими постановами, зокрема по Київському військовому округу. Він істотно уточнив об'єкт і механізм регулювання. Чи призвів «квартирний закон» 1916 р. до посилення регулювання? Багато в чому так. По-перше, в порівнянні з обов'язковою постановою від 21 (8) квітня 1916 року він означав пом'якшення за рахунок виключення з регулювання нежитлових приміщень, а також завдяки фокусуванню не так на всьому ринку, а на окремих його сегментах, що найбільше потребують регулювання (середній і дешевий сегменти). По-друге, він розширив список причин, котрі дозволяли дострокове

розірвання договорів найму і тим самим послабив захист наймачів від виселення, а значить, і ступінь регулювання.

«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. [7, с. 7]. Отже, це було свідченням того, що на теренах колишньої Російської імперії житлове питання лише продовжувало загострюватись.

Література:

1. Рашин А. Г. Население России за 100 лет (1811-1913): статистические очерки. – М.: Государственное статистическое издательство, 1956. – 352 с.

2. Рост строительств в Киеве // Киевская мысль. – 1914. – 9 июля. – С. 3.

3. Вільшанська О. Повсякденне життя міст України кін. XIX – поч. XX ст.: європейські впливи та українські національні особливості : монографія / О. Вільшанська; НАН України, Ін-т історії України. – К., 2009. – 172 с.

4. Квартирный вопрос в Киеве // Южная копейка. – 1914. – 2 февраля. – С. 2.

5. Обязательные постановления… // Юго-Западный край. – 1915. – 4 августа. – С. 4.

6. Закон о воспрещении повышать цены на жилые помещения // Юго-Западный край. – 1916. – 11 сентября. – С. 2.

7. 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.