Жилищное право советского государства довоенного периода: политико-идеологические основы и развитие

Упоров Иван Владимирович
д.и.н., к.ю.н., профессор, независимый исследователь, Российская академия естествознания, uporov@list.ru

Рассматриваются особенности развития жилищного законодательства в советском периоде до начала Великой Отечественной войны. Анализируются многочисленные нормативно-правовые акты, регулировавшие общественные отношения в жилищной сфере указанного исторического периода советской истории. Делаются выводы об актуальности жилищного вопроса. Также актуализируются проблемы, которые возникли на этапе исследуемого периода: обеспечение качественным жильем, удовлетворение потребностей населения в создании комфортных условий проживания, а соответственно– в увеличении жилого фонда. Кроме того, рассматривается проблематика управления жильем и основные полномочия, которые были определены субъектам процесса управления.
Данные результаты могут быть использованы в контексте дальнейших исследований проблематики: конкретизированы основополагающие нормативно- правовые акты, выделены приоритетные аспекты их реализации и на этой основе возможно проведение сравнительно- исторического анализа данного этапа развития советского государства с последующими, выявление факторов, которые в указанный период способствовали наиболее эффективному разрешению жилищному вопросу. Специфика корректировки жилищного законодательства раннего советского периода обуславливает такие изменения, которые отражают необходимость становления общей собственности жилого фонда, распределения жилья нуждающимся по установленным нормам. В дальнейшем активная социальная деятельность развивалась на основе жилищной политики, предполагающей полное огосударствление жилищного фонда, управляемого местными Советами с допущением участия в этом жилищно-строительных кооперативов. Однако, важно отметить, что кардинальным образом решить проблему острой нехватки жилья в городах СССР так и не удалось.
Ключевые слова: жилищное право, дом-коммуна, реквизиция жилья, кодекс, жилищная кооперация, местные Советы, жилищный фонд.

Введение

Как и во всех сферах социально-экономической жизни, жилищная политика советской власти после октябрьской революции 1917 г. определялась идейно-политическими и экономическими установками на основе марксистско-коммунистического учения, с которыми пришли к власти большевики. Соответственно жилой фонд должен быть общим, государственным, и государство должно распределять жилье нуждающимся по установленным нормам, соответственно гражданско-правовые сделки между частными лицами упразднялись, и в первые годы функционирования советского государства велась активная реквизиция жилья у бывших собственников и передача ее трудящимся, при этом заселение производилось как правило по типу коммунальных квартир (комната на семью) [1, с. 17]. На этот счет принималось много актов, как нормативного, так и правоприменительного характера, причем различными органами власти и управления как в центре, так и на местах (ВЦИК, СНК, НКВД, Моссовет и др.), которые решали преимущественно локальные вопросы. Одновременно велись дискуссии о том, каким должно быть новое «социалистическое» жилье, обосновывались требования к нему, при этом речь шла практически только о жилище в городах, учитывая, что в деревне были сильные устои, связанные с индивидуальным владением жилья, и власть в этом смысле деревню в довоенное время не трогала; тогда предполагалось, в частности, что для рабочих в городах должны строиться каменные трех-четырех этажные дома с жилыми комнатами и общими кухнями и санузлами [2, с. 39], причем такой подход был заложен в Программе РКП(б), принятой в 1919 г., в которой намечалось создание домов-коммун, где в которых предполагалось организовать коллективное ведение домашнего хозяйства [3, с. 164]. Разрабатывались даже проекты «городов-садов» [4, с. 112], которые должны были располагаться недалеко от промышленных предприятий, где предусматривались общие кухни-столовые, детские комнаты, террасы для отдыха, а также комнаты для проживания семей. Однако практика быстро показала утопичность такого подхода и невозможность полноценной реализации всех положений, обозначенных в нормативных актах и градостроительных проектах. Именно поэтому актуальность работы очевидна, и она обусловила постановку цели и задач исследования. Целью определена конкретизация политико-идеологические основ и развития жилищное право советского государства довоенного периода. Объектом возможно назвать систему жилищного законодательства довоенного периода советского государства. Предмет –реформирование правил использования жилищного фонда.

В качестве основных задач определены:

1. Выявить основные жилищные проблемы раннего советского периода;
2. Определить наиболее значимые нормативно- правовые акты, касающиеся вопросов обеспечения жильем граждан;
3. Наметить основные перспективы исследования решения жилищного вопроса в последующие периоды развития советского государства.

Материалы и методы исследования

В качестве основных источников были использованы нормативно- правовые акты начального советского периода, отражающие направления реформирования системы использования и управления жилищным фондом (Постановления, Декреты ВЦИК и др.).

Также были проанализированы работы исследователей, которые занимались данным вопросом (М.Г. Меерович, В.М. Молчанов, А.С. Онищенко и пр.). Основным методом был определен анализ: исторический и теоретико-методологический, который позволил сопоставить положения, отраженные в правовых документах и те действия, которые способствовали их реализации).

Результаты и обсуждение

Актуальность решения жилищного вопроса в строящемся советском государстве была обозначена уже после Октября и это отразилось в постановлении НКВД, которое было принято в конце октября 1917 года и отражало вопросы управления жилищным фондом.

Данный документ имел название «О правах городских самоуправлений в деле регулирования жилищного вопроса» [5] и содержал важные положения о том, что все пустующие помещения, которые в той или иной степени пригодны для жилья, необходимо занимать и использовать для проживания тех граждан, которые в этом нуждаются. В качестве основных критериев нуждаемости определились следующие:

-проживание в перенаселенных помещениях, где жилая площадь на одного человека не позволяла обеспечить нормальные условия жизнедеятельности;

-проживание в тех квартирах, которые опасны для жизни (полуразрушены, наличие соседей с инфекционными заболеваниями, опасное месторасположение).

В соответствии с этим была учреждена жилищная комиссия с определенными полномочиями, такими как учреждение домовых комитетов (поддержание порядка, управление жилым фондом), создание жилищных судов, определение их функций и полномочий. Однако широкого практического применения данный нормативный акт не получил, т.к. институт городского самоуправления был упразднен и власть была передана местным Советам. Несколько позже возможно отметить издание Декрета СНК РСФСР от 23 ноября 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» [6] и Декрет ВЦИК от 6 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» [7]. Данные документы обеспечивали право изъятия у богатых горожан жилья и передачу его нуждающимся. Кроме того, жилье нельзя было передавать другим в собственность, совершать с ним иные сделки.

Однако изъятие жилья требовало от власти принятия эффективных мер по его управлению и содержанию, однако соответствующих ресурсов у власти не нашлось. В этой связи был принят ряд правовых актов, определяющий частичное возвращение к ранее существовавшему положению, и которые объединяются понятием «демуниципализации жилья».

Также в указанный период были приняты еще несколько достаточно интересных документов, касающихся изменений правил использования жилого фонда. К примеру, в декабре 1921 г. было принято Постановление Совета народных комиссаров РСФСР «Об условиях демуниципализации домов» [8], по которому в контексте новой экономической политики дома, которые ранее были изъяты у владельцев, могли быть возвращены в собственность, в том случае, если в них хозяевами будет сделан ремонт в течение года, и они будут использованы в качестве жилья. Похожее постановление от августа того же года позволяло, чтобы исполкомы сдавали муниципализированное жилье на долгий срок при этом содержание и порядок полностью возлагались на коллективы жильцов.

И в данном случае имеет место значительное противоречие, при котором с одной стороны, нуждаемость в жилье населения и наличие жилого фонда в принципе сопоставимы, но с другой–власти того периода не могут полноценно содержать дома, квартиры, а собственно, и обеспечить необходимые условия проживания тем, кому это необходимо. Именно это обусловило поиск решений указанной проблемы и одним из эффективных способов стало закрепление служебного жилья за работниками предприятий, что упрочивало положение рабочего класса и позволяло выселять нетрудовых элементов из домовкоммун [10]. Это усиливало контраст между трудовым народом и тунеядцами, предоставляя первому ряд социальных благ и гарантий. Если граждане не принадлежали к определенному предприятию, то они подлежали выселению из всех домов и квартир, принадлежащих фабрике, заводу или организации[11].

С середины 1920-х гг. советский законодатель стал обобщать многочисленные изданные до этого нормативно-правовые акты в жилищном деле – вслед за кодификацией, произведенной в иных сферах, которые власть, очевидно, считала более важными (были приняты ГК РСФСР, УК РСФСР, УПК РСФСР, КЗоТ РСФСР и др.).

К середине 1924 года был разработан проект Жилищного кодекса, в котором специальная комиссия постаралась отразить наиболее важные проблемы, касающиеся изменения концепции жилищного устройства: общих положений формирования и распределения жилья, санитарных норм и правил, определения прав застройки и конкретизации частных строений. Появился отдельный раздел «Государственный фонд строений», который включал в себя национализированные и муниципализированные дома и квартиры. Перечень способов муниципализации жилья был исчерпывающим, как и тех строений, которые подлежали данному процессу. Также кодекс отражал порядок приобретения и перехода прав собственности и ограничения сделок купли- продажи. Важное место отводилось аренде как обеспечению возможности использования жилья: регулированию арендной платы, конкретизации условий арендного договора [12]. Однако это кодекс так не был принят «ввиду особой сложности и многоаспектности» жилищной сферы [13. с. 31].

Несмотря на это, жилищные отношения по-прежнему активно регулировались различными актами, причем на всё более системной уровне и с более высокой степенью обобщения, и в этом смысле можно говорить о том, что формировалось жилищное право как самостоятельная отрасль права [14]. В этом смысле необходимо отметить прежде всего совместное Постановление ЦИК СССР и СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19 августа 1924 г. [15] В этом законе признавался факт наличия жилищного кризиса в стране, который не удалось преодолеть в рамках указанной выше акции правительства по демуниципализации жилья, поскольку, продекларировав возможность и необходимость переложить на плечи физических и юридических лиц заботу о состоянии жилья, власть не определила соответствующие права и полномочия. И вот в законе о жилищной кооперации это было сделано.

С середины 1920-х гг. в СССР активизировалось жилищное строительство, на что направлялись значительные финансовые средства, и прежде всего за счет специальных отчислений из прибыли предприятий. Такой подход тут же был сопровожден предупредительной мерой в виде Постановления СНК СССР «Об ответственности за соблюдение правил об отчислении, собирании, хранении и использовании по назначению средств, предназначенных на кредитование строительства рабочих жилищ» от 2 июня 1925 г. [16]. В этом документе, в частности, указывалось, что ответственность за соблюдение правил об отчислениях на жилищное строительство из фондов улучшения быта рабочих и служащих государственных предприятий возлагается на руководителей предприятий, правлений акционерных обществ и других организаций.

Этот акт свидетельствует о той большом значении жилищной проблемы, которую власть пыталась разрешить среди прочего и указанными методами. В этом же контексте следует расценивать и Декрет СНК РСФСР «Об упорядочении работы судов в области жилищного дела» от 13 сентября 1926 г. [17] Данный акт показывает, что для власти важно было решать проблему обеспечения населения жильем как можно быстрее. Однако определенным тормозом для этого было долгое рассмотрение спорных дел по жилищным вопросам в советских судах в рамках гражданско-правовых отношений. И вот правительство предписало ряд мер, направленных на ускоренное рассмотрение жилищных дел в судах. Обращает на себя внимание то обстоятельство, что СНК РСФСР значительно превысил свои полномочия, вторгаясь в регулирование гражданско-процессуальных, уголовно-правовых и уголовно-процессуальных отношений. Это можно, на наш взгляд, объяснить опять же остротой жилищной проблемы. В дальнейшем такого рода «вторжений» в сфере жилищных отношений в довоенный период не наблюдалось.

К тому времени вопросы жилищной застройки и отвода земельных участков под строительство уже нашли отражение в гражданском и земельном законодательстве. Так, в ГК РСФСР 1922 г. выделялся целый раздел: «Право застройки» (ст. 72-84). Однако гражданско-правовых норм было недостаточно для того, чтобы отрегулировать все вопросы жилищного строительства. В частности, встал вопрос о том, нужно ли ограничивать срок договора на право постройки жилья для обобществленного (государственного и кооперативного) сектора? Было признано, что нет, ограничений быть не должно, поскольку в обобществленном жилом фонде проживают советские граждане и оснований их выселять спустя срок договора не может быть в принципе. Соответственно требовалось уточнить вопросы предоставления земельных участков для ных договоров. В целях исполнения нормативно- правовых документов, ВЦИК и СНК РСФСР в августе 1932 года было принято постановление «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобществленного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования» [18]. Специфика документа заключалась в том, что неиспользуемые пустые либо с имеющимися строениями земельные участки предоставляются в бессрочное пользование для застройки бюджетным организациям, предприятиям, жилищно-строительным кооперативам (юридическим лицам определенного сектора). Сопутствующий уточняющий документ от августа 1932 года закреплял договорные отношения основного пользователя и тех, кто был потенциальным застройщиком либо съемщиком жилья и данный договор необходимо было утвердить в местном Совете.

Этот и другие акты в этом направлении свидетельствуют о том, что практика жилищного строительства сталкивалась с вопросами, регулирование которых отставало от ее потребностей. Заметим здесь же, что этот опыт регулирования «договоров надстройки» 1930-х гг. в СССР полезно использовать и в настоящее время, учитывая, что в последние годы актуальной является проблема так называемой «уплотнительной застройки» в городах (так можно именовать «договор надстройки»), вызывающая недовольство большого количества граждан тем, что рядом с их жилищами строятся новые, и это при том, что, как правило, такое новое строительство является сюрпризом для жителей. Здесь же заметим, что в сфере жилищного строительства в рассматриваемый период особое внимание уделялось Москве как столице СССР. 10 июля 1935 г. Постановлением СНК Союза ССР и ЦК ВКП(б) «О генеральном плане реконструкции города Москвы» была утверждена стратегическая программа развития столицы[20]. В том же году, в октябре, правительственным решением утверждаются «Правила о порядке застройки города Москвы» [21], где важнейшее место отводилось роли местной власти – Моссовету.

К началу 30х годов. в СССР сформировалась достаточно устойчивая система жилищного законодательства, которая отражала проблематику строительства, ввода жилья в эксплуатацию, ремонта, поддержания порядка. Обострялся вопрос общественной безопасности, сохранности жилья и злоупотребления использованием жилых площадей. В связи с этим в период политических гонений, репрессий жилищная политика ужесточалась, что, безусловно, было направлено на обеспечение жильем рабочего класса, ученых, крестьян и Постановление 1937 года это закрепляло [22]. Вводная часть данного документа гласила, что успехи индустриализации и промышленности советского государства обусловили рост потребности в жилье, более комфортных условиях жизни рабочего класса и это требовало немалых преобразований, вложений ресурсов, нового строительства и понимания перспектив улучшения жилищного фонда.

На 1 января 1937 года построено 54 миллиона квадратных метров жилой площади стоимостью в двенадцать с половиной миллиардов рублей. Весь этот новый жилищный фонд вместе с конфискованными у капиталистов домами, является, государственной собственностью, т.е. всенародным достоянием … Между тем существующий порядок управления и пользования этим огромным жилищным фондом не только не соответствует требованиям сохранения жилищного фонда, как государственного имущества, и образцового его содержания, но, наоборот, тормозит дальнейшее улучшение жилищного хозяйства» [22].

Далее указывались недостатки в деятельности местных Советов, в компетенции которых были жилищные отношения, и основной проблемой являлась бесконтрольность использования жилищного фонда, который по сути, был передан в ведение отдельных мелких коллективов жильцов, объединенных союзами жилищно- арендной кооперации. Местные советы при этом достаточно часто и охотно уступали данным коллективам права на управление жилищным фондом [22] и в этом контексте им было предписано устранять недостатки в ремонте и обслуживании. На деле же средств и ресурсов не хватало и дома, квартиры приведены в порядок не были. Параллельно с этим принимались меры по изменению руководства жилищным хозяйством РСФСР и отражены они были более чем в 170 постановлениях, которые были приняты в период с 1924 по 1937 годы. Более 60 документов были скорректированы за этот срок и это позволяло говорить о серьезном реформировании управления сферой жилищной эксплуатации, ремонта в контексте смещения акцента с ведомственных структур к советской централизованной [23, с. 16]. И эта направленность будет в своей основе сохраняться до конца существования СССР. К этому времени уже набрала высокие темпы тенденция значительного снижения строительства жилья за счет самих граждан ввиду активного развития строительства в обобществленном секторе [24, с. 137].

Подытоживая, следует отметить, что жилищное право в советском государстве довоенного периода развивалось неравномерно. В первые годы после Октябрьской революции 1917 г. преобладали многочисленные отдельные правовые акты, посредством которых власть стремилась как можно быстрее реализовать свои политико-идеологические установки, связанные с переводом практически всего городского жилого фонда в собственность государства. Систематизация жилищного законодательства

права стала проявляться лишь к середине 1920-х гг. - после определенной стабилизации общественно-политической обстановки в стране. Вместе с тем попытка кодификации (создание Жилищного кодекса) оказалась неудачной. Тем не менее законодатель стал издавать обобщенные правовые акты, в которых находили отражение уже сложившиеся требования власти как к качеству жилья для трудящихся, так и в вопросах управления жилым фондом. К середине 1930-х гг. жилищное право в СССР можно считать сложившимся.

Но при этом нужно иметь в виду, что острый дефицит в жилье сохранялся, например, в начале 1930-х гг. в Магнитогорске лишь 15% населения проживало в многоквартирных домах, 50% - в домах барачного типа, остальные селились в «самострое» [25, с. 72]. Явно требовалось решение вопроса о жилищно-строительной индустриализации для решения этой проблемы. Начало было положено изданием 14 июля 1932 г. было Постановление Мосгорисполкома и Моссовета «О типе жилого дома». Данный документ отражал требования, предъявляемые к жилому фонду в плане бытового обеспечения: обязательное наличие коммунальной инфраструктуры (яслей, детских садов, кладовых, прачечных и пр.). Дом должен представлять собой пятиэтажное строение, в котором множество просторных комфортабельных квартир с раздельными санузлами, комнатами, встроенными шкафами и стандартной мебелью и отделкой, расположение домов - по магистральным улицам. Однако до войны так и не удалось поставить на поток строительство подобных домов по всей стране – это стало возможным только во второй половине 1950-х гг., когда началось строительство известных «хрущевок».

Выводы

Жилищный вопрос в советском государстве довоенного периода стал объектом регулирования законодателем буквально через несколько дней после Октябрьской революции 1917 г. Были приняты акты, предусматривающие реквизицию жилья у бывших собственников и передача ее трудящимся, при этом заселение производилось как правило по типу коммунальных квартир; также запрещались гражданско-правовые сделки с недвижимостью. На основе Программы РКП(б) в перспективе предполагалось создание домов-коммун с общим домашним хозяйством, однако практика показала, что такой подход оказался утопичным. При этом жилищный вопрос регулировался применительно только к городам. Соответствующие акты принимали различные органы (СНК, НКВД, ЦИК и др.), в них определялись самые различные аспекты жилищных отношений (требования к жилым помещениям, условия вселения и выселения, сохранность жилого фонда и др.). К середине 1920-х гг., несмотря на неудачную попытку принять Жилищный кодекс, в СССР сложились основы жилищного права. В дальнейшем оно развивалось на основе жилищной политики, предполагающей полное огосударствление жилищного фонда, управляемого местными Советами с допущением участия в этом жилищно-строительных кооперативов. Но кардинальным образом решить проблему острой нехватки жилья в городах СССР так и не удалось.

Литература

1 Меерович М.Г. Социально-культурные основы осуществления государственной жилищной политики в РСФСР (1917-1941 гг.): дис. … д-ра ист. наук. Улан-Удэ, 2004. -659 с.

2. Меерович М.Г. Рождение и смерть советского города-сада. М., 2007, №1. С. 118-166.

3. Исаев В.И. Историография быта рабочих СССР периода 1920-1930-х годов: от пропаганды к реальности // Исторический курьер. 2024. № 5 (37). С.157-171.

4. Молчанов В.М., Онищенко А.С. Социальные основы эволюции архитектурно-пространственной структуры жилища в крупнейших городах Юга России // Инженерный вестник Дона. 2024. № 9. С. 1-18.

5. Постановление НКВД «О правах городских самоуправлений в деле регулирования жилищного вопроса» от 30.10.1917 г. // Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства. 1917. №2.

6. Декрет СНК «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» от 23. 11. 1917 г. // Декреты советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 135.

7. Декрет ВЦИК «О запрещении сделок с недвижимостью» от 23. 11. 1917г.// Декреты советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 135.

8. Постановление СНК РСФСР «Об условиях демуниципализации домов» от 28. 12. 1921 г. // Бюллетень НКВД. 1922. № 3. С.3.

9. Постановление СНК РСФСР «Об управлении домами» от 08.08.1921 г. // СУ РСФСР. 1921. № 60. Ст. 411.

10. Декрет СНК «О дополнении к декрету Совета Народных Комиссаров «О невыселении в административном порядке граждан из занимаемых ими жилищ» от 08.05. 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 34. Ст. 398.

11. Декрет СНК «Об изменении декрета о невыселении в административном порядке граждан из занимаемых ими помещений» от 06.09.1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 57. Ст. 724. Эл. ресурс: https://docs.historyrussia.org/ru/nodes/351522-dekret-soveta-narodnyh-komissarov-ob-izmenenii-dekreta-o-nevyselenii-v-administrativnom-poryadke-grazhdan-iz-zanimaemyh-imi-pomescheniy-6-sentyabrya-1922-g Режим доступа: docs.historyrussia.org (Дата обращения 26.06.2026).

12. Проект Жилищного кодекса // Коммунальное дело. 1924. № 1-2. С. 83-91.

13. Ящук Т.Ф. О работе по кодификации советского законодательства о местном управлении в 1920-е годы // История государства и права. 2006. № 7. С. 29-34.

14. Курдюк П.М., Упоров И.В., Курдюк Г.М. Правотворчество в современной России: учебное пособие. Краснодар, 2003. 92 с.

15. Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924 г. «О жилищной кооперации» // Известия ЦИК СССР. 1924. 21 августа. Эл. ресурс: https://ivgpu.ru/images/docs/ob-universitete/instituty-fakultety-kafedry/isi/kafedry/opgkh/publikatsii/opgkh-uup-14.pdf Режим доступа: ivgpu.ru/images (Дата обращения 26.06.2026)

16. Постановление СНК СССР «Об ответственности за соблюдение правил об отчислении, собирании, хранении и использовании по назначению средств, предназначенных на кредитование строительства рабочих жилищ» от 02.06.1925 г. // СЗ СССР. 1925. № 40. Ст. 295. Эл. ресурс: https://e-ecolog.ru/docs/9nsIP6MiwSHTH0sMgv1un Режим доступа: https://e-ecolog.ru (Дата обращения: 26.06.2026)

17. Декрет СНК РСФСР «Об упорядочении работы судов в области жилищного дела» от 13.09.1926 г. // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. 1926 . 22 сентября. Эл. ресурс: https://e-ecolog.ru/docs/6y0uPSgqJ8N_hB27uVWqD. Режим доступа: e-ecolog.ru/(Дата обращения: 26.06.2026)

18. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобществленного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования» от 01.08. 1932 г. // СУ РСФСР. 1932. № 66. Ст. 295.Эл. ресурс: https://docs.historyrussia.org/ru/nodes/371897-o-predostavlenii-uchrezhdeniyam-predpriyatiyam-i-

organizatsiyam-obobschestvlennogo-sektora-zemelnyh-uchastkov-dlya-stroitelstva-na-prave-bessrochnogo-polzovaniya-postanovlenie-vtsik-i-snk-rsfsr-1-avgusta-1932-g Режим доступа: docs.historyrussia.org (Дата обращения: 26.06.2026)

19. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О порядке возведения учреждениями, предприятиями и организациями обобществленного сектора жилых и нежилых помещений в домовладениях муниципального фонда» от 01.08.1932 г. // СУ РСФСР. 1932. № 67. Ст. 302. Эл. ресурс: https://e-ecolog.ru/docs/88VtUUv57-fzFsWmTdX3j Режим доступа: e-ecolog.ru (Дата обращения 26.06.2026).

20. Постановление СНК Союза ССР и ЦК ВКП(б) «О генеральном плане реконструкции города Москвы» от 10.07. 1935 г. // СЗ СССР. 1935 № 35. Ст.306. https://e-ecolog.ru/docs/J6LNROXrJBGBSFapNq0dk Режим доступа: /e-ecolog.ru/ (Дата обращения 26.06.2026)

21. Постановление СНК СССР «Об утверждении Правил о порядке застройки города Москвы» от 01.10.1935г. N 2221 // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. 1935. 3 октября. Эл. ресурс: https://e-ecolog.ru/docs/plAw2cL6y3PCOflFAtNP9 Режим доступа: e-ecolog.ru (Дата обращения: 26.06.2026)

22. Постановление ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17.10.1937 г. // СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.Эл. ресурс: https://docs.historyrussia.org/ru/nodes/354645-postanovlenie-tsik-i-snk-sssr-17-oktyabrya-1937-g-o-sohranenii-zhilischnogo-fonda-i-uluchshenii-zhilischnogo-hozyaystva-v-gorodah. Режим доступа: docs.historyrussia.org (Дата обращения 26.06.2026).

23. Меерович М.Г. Градостроительная доктрина России // Архитектура. Строительство. Дизайн. 2003. № 1. С.14-18.

24. Пилипенко И.В. Подход к выделению этапов жилищного строительства в РСФСР / Российской Федерации в 1920–2020-х годах (часть II) // Региональные проблемы преобразования экономики. 2025. № 1. С. 134-146.

25. Улько А.С., Ястребова И.М. Стандартизация и типизация в отечественном жилищном строительстве (1930-1950 гг.) // Architecture and Modern Information Technologies. 2020. № 2. С. 69-79.

Housing law of the pre-war soviet state: political and ideological foundations and development

Uporov I.V.
Russian Academy of Natural Sciences

This article examines the development of housing legislation in the Soviet period before the start of the Great Patriotic War. It analyzes numerous legal acts that regulated social relations in the housing sector during this historical period of Soviet history. The article concludes that the housing issue remains relevant. The article also addresses the issues that arose during the study period, such as providing high-quality housing, meeting the needs of the population for comfortable living conditions, and, consequently, increasing the housing stock. Additionally, the article examines the challenges of housing management and the key responsibilities assigned to the management entities.

These results can be used in the context of further research on the subject: the fundamental legal acts have been specified, and the priority aspects of their implementation have been identified, which allows for a comparative historical analysis of this stage of Soviet state development and subsequent stages, as well as the identification of factors that contributed to the most effective resolution of the housing issue during this period. The specific nature of the adjustments to the housing legislation of the early Soviet period necessitates changes that reflect the need for the establishment of common ownership of the housing stock and the distribution of housing to those in need in accordance with established standards.

In the future, active social activities were developed on the basis of a housing policy that involved the complete nationalization of the housing stock managed by local Soviets, with the participation of housing cooperatives.

However, it is important to note that the problem of severe housing shortages in the cities of the USSR was never solved.

Keywords: housing law, communal housing, housing requisition, code, housing cooperatives, local councils, housing stock.

References

1 Meerovich M.G. Socio-cultural foundations of the implementation of state housing policy in the RSFSR (1917-1941): dis. ... Doctor of Historical Sciences. Ulan-Ude, 2004. -659p.
2. Meerovich M.G. The Birth and Death of the Soviet Garden City. Moscow, 2007. №1. Pp. 118-166/
3. Isaev V.I. The Historiography of the Everyday Life of Soviet Workers in the 1920s and 1930s: From Propaganda to Reality // Historical Courier. 2024. No. 5 (37). Pp. 157-171.
4. Molchanov V.M., Onishchenko A.S. Social Foundations of the Evolution of the Architectural and Spatial Structure of Housing in the Largest Cities of Southern Russia // Engineering Bulletin of the Don. 2024. No. 9. Pp. 1-18.
5. Decree of the People's Commissariat of Internal Affairs "On the Rights of Municipal Self-Governments in Regulating the Housing Issue" dated October 30, 1917 // Newspaper of the Provisional Workers' and Peasants' Government. 1917. No.
6. Decree of the Council of People's Commissars of People's Commissars "On the abolition of private ownership of urban real estate" dated 23.11. 1917 // Decrees of the Soviet government. Moscow, 1957. Vol. 1. p
7. Decree of the Central Executive Committee "On the prohibition of real estate transactions" dated 23.11. 1917.// Decrees of the Soviet government. Moscow, 1957. Vol. 1. p. 135.8.
8. Resolution of the Council of People's Commissars of the RSFSR "On the conditions of demunicipalization of houses" dated 28.12. 1921 // Bulletin of the NKVD. 1922. № 3.
9. Resolution of the Council of People's Commissars of the RSFSR "On the management of houses" dated 08.08.1921 // SU RSFSR. 1921. No. 60. Art. 411.
10. Decree of the Council of People's Commissars "On the supplement to the Decree of the Council of People's Commissars "On the non-administrative eviction of citizens from their occupied homes" dated 08.05.1922 // SU RSFSR. 1922. No. 34. Art. 398.
11. Decree of the Council of People's Commissars "On amending the decree on the non-administrative eviction of citizens from their occupied premises" dated 09/06/1922 // SU RSFSR. 1922. No. 57. Art. 724. El. resource: https://docs.historyrussia.org/ru/nodes/351522-dekret-soveta-narodnyh-komissarov-ob-izmenenii-dekreta-o-nevyselenii-v-administrativnom-poryadke-grazhdan-iz-zanimaemyh-imi-pomescheniy-6-sentyabrya-1922-g mode dostupa: docs.historyrussia.org (data obratsheniya 26.06.2026).
12. Draft Housing Code // Communal affairs. 1924. No. 1-2. Pp. 83-91.
13. Yashchuk T.F. On the work on codification of Soviet legislation on local government in the 1920s // History of State and Law. 2006. No. 7. Pp. 29-34.
14. Kurdyuk P.M., Uporov I.V., Kurdyuk G.M. Law-Making in Modern Russia: Textbook. Krasnodar, 2003.-92 p.
15. Resolution of the Central Executive Committee of the USSR and the Council of People's Commissars of the USSR dated August 19, 1924, "On Housing Cooperation" // Izvestia of the Central Executive Committee of the USSR. 1924. August 21. Electronic resource: https://ivgpu.ru/images/docs/ob-universitete/instituty-fakultety-kafedry/isi/kafedry/opgkh/publikatsii/opgkh-uup-14.pdf Access mode: ivgpu.ru/images (Accessed on 26.06.2026)
16. Resolution of the Council of People's Commissars of the USSR "On Responsibility for Compliance with the Rules on Withdrawal, Collection, Storage, and Purposeful Use of Funds for Crediting the Construction of Workers' Housing" dated June 2, 1925 // Collection of Laws of the USSR. 1925. No. 40. Article 295. Electronic resource: https://e-ecolog.ru/docs/9nslP6MiwSHTH0sMgv1un
17. Decree of the Council of People's Commissars of the RSFSR "On streamlining the work of courts in the field of housing" dated September 13, 1926 // Izvestia of the Central Executive Committee of the USSR and the All-Russian Central Executive Committee. 1926. September 22. Electronic resource: https://e-ecolog.ru/docs/6y0uPSgqJ8N_hB27uVWqD. Access mode: e-ecolog.ru/(Accessed on 26.06.2026)
18. Resolution of the All-Russian Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the RSFSR "On granting institutions, enterprises and organizations of the socialized sector of land plots for construction on the right of indefinite use" dated 08.01. 1932 // SU RSFSR. 1932. No. 66. Art. 295. El. resource: https://docs.historyrussia.org/ru/nodes/371897-o-predostavlenii-uchrezhdeniyam-predpriyatiyam-i-organizatsiyam-obobschestvlennogo-sektora-zemelnyh-uchastkov-dlya-stroitelstva-na-prave-bessrochnogo-polzovaniya-postanovlenie-vtsik-i-snk-rsfsr-1-avgusta-1932-g mode dostupa: docs.historyrussia.org (data obratsheniya: 26.06.2026)
19. Resolution of the All-Russian Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the RSFSR "On the procedure for construction institutions, enterprises and organizations of the socialized sector of residential and non-residential premises in households of the municipal fund" dated 08/01/1932 // SU RSFSR. 1932. No. 67. Art. 302. Electronic resource: https://e-ecolog.ru/docs/88VtUUv57-fzFsWmTdX3j Access mode: e-ecolog.ru (Accessed on June 26, 2026).
20. Resolution of the Council of People's Commissars of the USSR and the Central Committee of the CPSU(b) "On the general plan for the reconstruction of the city of Moscow" dated 07/10. 1935. // NW USSR. 1935 No. 35. Art.306. https://e-ecolog.ru/docs/J6LNROXrJBGBSFapNq0dk Access mode: /e-ecolog.ru/ (Accessed on 26.06.2026)
21. Resolution of the Council of People's Commissars of the USSR "On approval of the Rules on the order of construction of the city of Moscow" dated 01.10.1935 N 2221 // Izvestia of the Central Executive Committee of the USSR and the All-Russian Central Executive Committee. 1935. October 3. Electronic resource: https://e-ecolog.ru/docs/plAw2cL6y3PCOflFAtNP9