

DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu4.2026.3.14>

UDC 94(470.45):334.736

LBC 63.3(2)613-2

Submitted: 30.03.2026

Accepted: 07.06.2026

HOUSING COOPERATION IN TSARITSYN – STALINGRAD AS A MEANS OF OVERCOMING THE HOUSING CRISIS DURING THE IMPLEMENTATION OF THE NEW ECONOMIC POLICY (1921–1928)

Alena A. Simakova

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

Abstract. *Introduction.* The article considers the problem of overcoming the housing crisis with the help of housing cooperation in Tsaritsyn – Stalingrad during the implementation of the new economic policy. The intensification of industrial construction in Stalingrad led to the rapid growth of the city's population and, as a result, the actualization of the problem of housing shortages. Under these conditions, cooperative experience was in demand, and in the 1920s, it began to be introduced not only into agriculture, trade, and the financial system, but also into housing and communal services. *Methods and materials.* The introduction of cooperation in the housing sector was of a systemic state nature, which left behind a rich array of documentation. The sources of the study were legislative acts (decrees of the All-Russian Central Executive Committee and the Council of People's Commissars) and paperwork (circulars and instructions of the NKVD and materials of the local executive committee and the city council, deposited in the State Archives of the Volgograd Region and the Center for Documentation of the Modern History of the Volgograd Region) and periodical printing. *Results.* Housing and rental cooperation took over the functions of managing houses, unloading the local communal department. By the end of NEP, up to half of the city's households were transferred to rental cooperatives, which under the new conditions took over the functions of repairing the housing stock and resolving all current economic issues in coordination with local communal departments. Building cooperatives, both civil and workers, were created to directly address the housing crisis. Construction cooperation showed its potential in the construction season of 1924/25, ensuring the commissioning of more than 50% of the new housing stock. In total, during the NEP period, housing cooperatives rebuilt up to 30% of the living space of the total housing construction. The study found that the shortcomings noted in the functioning of the new system were due, inter alia, to the social composition of such associations (often unearned categories), insufficient administration, which gave rise to speculative practices with housing stock, and non-compliance with existing legislative norms. The lack of financial independence of housing cooperation, depending on the subsidies of the communal bank, also narrowed the field of activity of the cooperative system. Despite the existing problems, housing cooperation contributed, to a certain extent, to reducing the severity of the housing crisis and improving the state of the city's housing stock (including by involving initiative groups of the population in resolving current issues). By the end of NEP, housing cooperation, remaining a participant in housing construction in matters of organization and financing, began to significantly yield to departmental state construction. *Funding.* The article was prepared with the financial support of the Ministry of Education and Science of the Russian Federation within the framework of the project FZUU-2026-0006 "Development of methods and algorithms in the field of historical 3D reconstruction and development of technologies for creating virtual excursions."

Key words: housing crisis, housing cooperation, NEP, Tsaritsyn, Stalingrad.

Citation. Simakova A.A. Housing Cooperation in Tsaritsyn – Stalingrad as a Means of Overcoming the Housing Crisis During the Implementation of the New Economic Policy (1921–1928). *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 4. Istoriya. Regionovedenie. Mezhdunarodnye otnosheniya* [Science Journal of Volgograd State University. History. Area Studies. International Relations], 2026, vol. 31, no. 3, pp. 154–163. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu4.2026.3.14>

ЖИЛИЩНАЯ КООПЕРАЦИЯ В ЦАРИЦЫНЕ – СТАЛИНГРАДЕ КАК СПОСОБ ПРЕОДОЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО КРИЗИСА В ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ (1921–1928 гг.)

Алена Александровна Симакова

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. *Введение.* В статье рассматривается проблема преодоления жилищного кризиса при помощи жилищной кооперации в Царицыне – Сталинграде в период реализации новой экономической политики. Активизация промышленного строительства в Сталинграде обусловила стремительный рост населения города и, как следствие, актуализацию проблемы жилищного дефицита. В этих условиях оказался востребован кооперативный опыт, который в 1920-е гг. стал внедряться не только в сферу сельского хозяйства, торговлю, финансовую систему, но и в сферу жилищно-коммунального хозяйства. *Методы и материалы.* Внедрение кооперации в жилищную сферу носило системный государственный характер, что оставило после себя богатый массив документации. Источниками исследования выступали законодательные акты и делопроизводственная документация, периодическая печать. *Анализ и результаты.* Жилищно-арендная кооперация принимала на себя функции по управлению домами, разгружая местный коммунальный отдел. К концу нэпа до половины домовладений города были переданы арендным кооперативам, которые в новых условиях приняли на себя функции ремонта жилищного фонда и решения всех текущих хозяйственных вопросов при согласовании с местными коммунальными отделами. Строительные кооперативы, как гражданские, так и рабочие, создавались для непосредственного разрешения жилищного кризиса. Строительная кооперация проявила свой потенциал в строительный сезон 1924/25 г., обеспечив ввод более 50 % нового жилого фонда. Всего за период нэпа жилищно-строительными кооперативами было отстроено до 30 % жилой площади от общего объема жилищного строительства. В ходе исследования установлено, что изъяны, отмечавшиеся в процессе функционирования новой системы, были обусловлены социальным составом таких объединений (часто нетрудовые категории) и недостаточным администрированием, что порождало спекулятивные практики с жилым фондом и несоблюдение существовавших законодательных норм. Отсутствие финансовой самостоятельности жилищной кооперации, зависевшей от дотаций коммунального банка, также сужало поле деятельности кооперативной системы. Несмотря на существовавшие проблемы, жилищная кооперация способствовала снижению остроты жилищного кризиса и улучшению состояния жилого фонда города (в том числе путем привлечения инициативных групп населения к разрешению текущих вопросов). К исходу нэпа жилищная кооперация, оставаясь участником жилищного строительства, в вопросах организации и финансирования стала значительно уступать ведомственному государственному строительству. *Финансирование.* Статья подготовлена при финансовой поддержке Минобрнауки РФ в рамках проекта FZUU-2026-0006 «Развитие методов и алгоритмов в области исторической 3D реконструкции и разработки технологий создания виртуальных экскурсий».

Ключевые слова: жилищный кризис, жилищная кооперация, нэп, Царицын, Сталинград.

Цитирование. Симакова А. А. Жилищная кооперация в Царицыне – Сталинграде как способ преодоления жилищного кризиса в период реализации новой экономической политики (1921–1928 гг.) // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 4, История. Регионоведение. Международные отношения. – 2026. – Т. 31, № 3. – С. 154–163. – DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu4.2026.3.14>

Введение. После революции и накануне введения новой экономической политики страна оказалась на грани жилищного коллапса. Существовавший жилой фонд был реквизирован и передавался в руки местных советов, однако механизмов и практики жилищного хозяйствования у молодого советского госу-

дарства не было. С этой целью в рамках уже новой экономической политики была сделана ставка на жилищные кооперативы как воплощение идей коллективизма и один из возможных способов разрешения жилищного кризиса на местах. Проблема жилищного кризиса особенно остро проявлялась в развивавшихся

промышленных центрах, каким становился Царицын – Сталинград в 1920-е годы.

Становление жилищной кооперации в период нэпа получило освещение в контексте изучения жилищного кризиса 1920-х годов. Однако исследования, посвященные непосредственно жилищной кооперации, как фактору и методу преодоления кризиса, появились сравнительно недавно – в последние десятилетия. В работах В.Н. Горлова [11], А.Н. Зуева [34; 35], Р.Ю. Червякова [4], А.Ю. Давыдова [5] детально изучаются процессы становления и развития жилищной кооперации, организационно-правовые формы кооперативных объединений, механизмы их создания и функционирования в масштабах страны.

Региональная историография располагает корпусом работ по жилищному кризису, городскому благоустройству и быту, где упоминается и практика жилищной кооперации. В работах А.О. Тюрина [29], В.А. Чолахяна [3], Т.Н. Кузьминой [13] изучаются на материалах Нижнего Поволжья проблемы бытового и хозяйственного состояния региона в условиях кризиса. На примере Сталинграда тема затрагивается в работах П.П. Олейникова [18], А.В. Луночкина и Е.Л. Фурман [14]. Несмотря на активизацию исследований по проблеме жилищного кризиса, строительства Царицына – Сталинграда в 1920–1930-е гг., кооперативная практика в жилищном строительстве в период нэпа в Царицыне – Сталинграде на сегодняшний день не подвергалась детальному исследованию.

Целью статьи является определение вклада жилищной кооперации в преодоление жилищного кризиса в Сталинграде. Опыт функционирования жилищной кооперации в 1920-е гг. представляет высокий научный и практический интерес. В контексте сохраняющейся социальной значимости жилищной проблемы в Российской Федерации изучение механизмов, выработанных в период нэпа, позволяет использовать исторический опыт взаимодействия государственного, частного и коллективного секторов в современных условиях в сфере решения жилищного вопроса.

Методы и материалы. В настоящем исследовании применялись историко-описательный, историко-генетический, историко-сравнительный методы. Исследование опира-

ется на комплекс источников различных типов. В их числе законодательные акты республиканского и общесоюзного значения, нормативно-правовая документация, представленная инструкциями и циркулярами Народного комиссариата внутренних дел (далее – НКВД). Основу исследования составили документы, отложившиеся в Государственном архиве Волгоградской области (Ф. Р-71, Ф. Р-278), Центре документации новейшей истории Волгоградской области (Ф. 1, Ф. 71): делопроизводственная документация хозяйственных и кооперативных организаций, органов партийно-государственной власти Царицына – Сталинграда. В исследовании также использовались материалы периодической печати, в частности, газета «Борьба», выходившая в Царицыне – Сталинграде с 1917 г., и журнал всеобщего организационного бюро жилищной кооперации и районных жилищных товариществ Москвы «Жилищная кооперация».

Анализ. Жилищный кризис, охвативший советские города в период восстановления народного хозяйства, особенно острую форму приобрел в развивавшихся промышленных центрах, каким становился Сталинград. В городе с момента реализации новой экономической политики наблюдался стремительный рост численности населения: только с 1923 по 1928 г. число жителей города увеличилось практически на 50 %. Тем временем расширялся и муниципальный фонд города: если в 1924 г. он составлял 142 тыс. м², то к концу нэпа (1928 г.) его площадь достигала 249 тыс. м² (подъем на 75 %) [2, л. 65]. Но отмечавшийся прирост не разрешал жилищный кризис, так как большую часть домов занимали партийные и хозяйственные организации. С учетом частновладельческих построек, средняя жилая норма за период нэпа по городу составляла 4,5–5 м² (а в рабочих районах и менее) [12, л. 38]. Известно, что в 1925 г. около 30 тыс. горожан нуждались в жилье: одни ютились в помещениях, не отвечающих минимальным санитарным требованиям, другие были полностью лишены жилплощади [19, л. 35]. При установленной санитарной норме 8 м² на человека жилищный дефицит в 1925 г. достигал примерно 240 тыс. м² [33, р. 13].

Партийными органами власти кооперация мыслилась как действенный аппарат для

делегирующая снабженческой и хозяйственной деятельности, как инструмент для согласования частных интересов с общегосударственными приоритетами посредством механизма контроля и регулирования. Как форма институционального объединения частного и государственного, кооперация выступала атрибутом новой экономической политики и в вопросах жилищного кризиса. В 1922 г. кооперативным объединениям было предоставлено право застройки, а с 1924 г. жилищно-арендная и строительная кооперация становились ключевым участником преодоления жилищного кризиса [9].

Правовая основа функционирования жилищной кооперации была заложена постановлением ЦИК и СНК от 1924 г. [22], установившим три типа организации: жилищно-арендные (далее – ЖАКТ), рабочие строительные (далее – РЖСКТ) и общегражданские строительные товарищества. Строительство велось на базе договоров о праве застройки с жесткими сроками реализации. Сами же кооперативы наделялись статусом юридического лица, а их капитал формировался за счет паевых взносов до 20 рублей, доходов с имущества и аренды, а также за счет займов [8; 17, р. 58]. Постановление закрепляло социальные гарантии: рабочие сохраняли членство даже при безработице, в отличие от жильцов ведомственных домов. Для кооперативов действовали льготные кредиты (6 % годовых вместо 10 %) и длительные сроки застройки: для каменных зданий они выросли с 49 до 65 лет [21]. Жилищные кооперативы обладали льготами в вопросах снабжения материалами, выделения участков под застройку и освобождении от основной и дополнительной земельной ренты до истечения трехлетнего срока [7]. Помимо этого, вводилось налогообложение нетрудовых элементов, за счет которого создавались специальные фонды, направленные на обеспечение рабочего жилищного кооперативного строительства.

После выхода постановления в 1924 г. в Царицыне появились первые ЖАКТы. К 1925 г. насчитывалось уже 60 объединений, которым было передано в аренду 110 домовладений, но общая площадь этих строений составляла всего 7,2 % от муниципального жилого фонда [15, л. 36]. Руководство самих ЖАКТов строилось

на принципах саморегулирования через общее собрание и правление, которые ведали финансовыми, кадровыми и хозяйственными вопросами. Однако автономия кооперативов была ограниченной: они встраивались в городскую вертикаль власти, где домовладения закреплялись за товариществами, а общее руководство и контроль – за коммунальными отделами советов [30, р. 131].

В период 1924–1928 гг. наблюдалась положительная динамика развития жилищно-арендной кооперации благодаря государственной поддержке и коммунальным органам, предоставлявшим ЖАКТам приоритетное право застройки и льготные условия аренды земельных участков [32, р. 10]. В 1928 г. ЖАКТам было передано 457 домовладений общей площадью 89 425 м², что по отношению к общему объему жилой площади составляло 39,5 % [2, л. 61]. За пять лет количество домов увеличилось более чем в четыре раза. ЖАКТы управляли почти 40 % муниципального жилищного фонда в городе за сравнительно короткий срок реализации политики по кооперированию и стали доминирующей силой в хозяйствовании жильем.

Несмотря на преимущества и стремительный рост ЖАКТов, система отражала и закрепляла социальное неравенство: взносы и платежи создавали финансовый барьер, закрывавший большинству граждан доступ к такому жилью. Известно, что в 1928 г. в Сталинграде членством в ЖАКТах обладали 3 690 человек, но только 30 % из них были рабочими [31, р. 3]. Рабочие неохотно заселялись в ЖАКТы, сосредоточенные преимущественно в центральной части города, поскольку те находились далеко от предприятий. Как следствие, в наиболее хорошо сохранившихся домах чаще оказывались представители номенклатуры и обеспеченные кустари-частники. Жилые помещения ЖАКТов обходились значительно дороже муниципальных: доходность одного квадратного метра составляла 3 руб. [10, л. 25 г.], против 19 коп. в муниципальном фонде [2, л. 63]. В среднем аренда кооперативных квартир рассчитывалась в размере 12–18 руб., что было непосильно для трудовых категорий населения [31, р. 3]. В итоге жилые площади ЖАКТов становились «рассадником» нетрудовых элементов, нередко

пренебрегающих положениями местных коммунальных отделов, пользующихся излишками площадей, спекулирующих ими, что и обусловило регулярные «чистки» в администрации ЖАКТов и различного рода санкции.

Хотя стоимость жилых площадей ЖАКТов была высокой, их доходность оставалась незначительной. В качестве примера можно привести данные о поступлениях от арендной платы 1-го сталинградского ЖАКТа за эксплуатацию двух домовладений в центральной части города в период с 1924 по 1928 год. Если в 1924 г. (на начальном этапе становления жилищно-арендной кооперации) доходы от аренды составляли 168 руб., то в последующие периоды они рассчитывались в размере 3 тыс. руб. в год [27, л. 30], тогда как средняя стоимость ремонта и содержания помещения оценивалась в 3,5 тыс. руб. [24, л. 117]. Проблема накопления оборотного капитала, используемого для содержания помещений, была связана с задолженностями по арендной плате, что стало распространенным явлением в системе жилищно-арендных товариществ. Так, в Ленинграде в 1925 г. домоуправлению пришлось обратиться в суд в отношении одного из неплательщиков, и только после судебного разбирательства удалось добиться его выселения [5, р. 146]. В результате борьба с арендными недоимками сталкивалась с серьезными препятствиями, что негативно сказывалось на прочности финансовой базы.

Несмотря на требования по обязательному ремонту, реальные расходы на эту статью в Сталинграде оставались крайне низкими: в 1925 г. на ремонт кооперативного имущества по всему городу было потрачено 43 500 руб., что составляло около 400 руб. на одно домовладение [2, л. 62]. В последующие годы суммы увеличились, и уже в строительный сезон 1926/27 г. на одно домовладение было затрачено порядка 800 руб. [2, л. 62], однако и это не соответствовало установленным договором требованиям. Даже с учетом роста расходов на ремонт (почти двухкратное увеличение за два года), фактические расходы составляли около 20 % от нормативных требований. Значительная часть арендных поступлений либо направлялась на другие цели, либо распределялась неэффективно, что

неизбежно вело к накоплению отложенных проблем.

Непосредственная роль в преодолении жилищного кризиса отводилась жилищно-строительным кооперативам, демонстрировавшим в Сталинграде высокие темпы строительства. Однако следует отметить, что, по имеющимся данным, в Сталинграде действовали главным образом рабочие жилищно-строительные кооперативы. РЖСКТ были подотчетны не только хозяйственным органам власти, но и заводоуправлениям, что определило специфику их территориального размещения – в рабочих поселках.

Уже в первый строительный сезон (1925 г.) функционировало девять РЖСКТ [16, л. 10 г.] и было построено 23 614 м², что составило 61,2 % от общего объема строительства [2, л. 62]. Несмотря на впечатляющий старт, кооперативное строительство утрачивало динамику из-за организационных дефектов, дефицита управленческого опыта и низкой активности населения. В строительный сезон 1926/27 г. РЖСКТ было введено в эксплуатацию не менее 29 жилых домов, а всего отстроено 6 037 м² [26, л. 193]. В 1927/28 г. объем несколько вырос и составил около 11 тыс. м², однако в общем массиве строительных работ по городу это составило лишь 25 %. Наглядное сравнение дают данные по Саратову: за период с 1925 по 1927 г. роль жилищно-строительной кооперации оставалась минимальной, а в 1927/28 г. ее силами было отстроено лишь 5 548 м², что значительно ниже показателей сталинградской кооперации, однако это компенсировалось частным строительством [3, р. 66]. Итак, отчетливо прослеживается тенденция к снижению доли кооперативного сектора: к концу нэпа его удельный вес в Сталинграде сократился в два раза.

Жилищно-строительными кооперативами отстраивались преимущественно одноэтажные дома, либо дома-коттеджи. Например, в районе завода «Красный Октябрь» в 1928 г. велось строительство семи таких коттеджей, каждый из которых состоял из трех комнат, кухни, прихожей и внутреннего двора; общая жилая площадь одного дома составляла 39,6 м² [1, л. 25]. В 1926 г. рабочим строительным кооперативом завода «Электролес» было построено восемь одноэтажных домов,

каждый из которых на две квартиры [28, л. 192]. В районе лесного поселка им. Я.З. Ерманова кооперативом было отстроено 4 дома на 12 квартир [26, л. 193]. К таким же практикам обращались московские жилищно-строительные кооперативы, например, товарищество рабочих «Мастижарстрой» отстраивало одноэтажные дома с палисадниками и надворным хозяйством [6, р. 33]. Малогабаритные дома были практичными и экономически оправданными, поскольку строительство такого типа домов позволяло оперативно обеспечивать жильем пайщиков, не требовало значительных объемов строительных материалов и рабочей силы. Это соответствовало ограниченным ресурсным возможностям рабочих кооперативов и позволяло постепенно разрешать жилищную проблему за счет небольших, но достаточно быстро реализуемых строительных проектов.

Для увеличения объемов строительства создавались новые финансовые институты: Центральный коммунальный банк и сеть местных комбанков, кредитовавших в том числе кооперативный сектор. Учрежденный в 1925 г. на средства исполкома царицынский (с апреля 1925 г. – сталинградский) коммунальный банк стал главным инструментом преодоления кризиса: в 1925/26 г. он выделил ЖАКТах кредиты на 84 тыс. руб., причем в дальнейшем объемы финансирования продолжали расти [2, л. 65]. Доля банковских средств в капиталовложениях на строительство и ремонт жилых домов в 1926–1927 гг. достигала 53,7 %, а в дальнейшем ремонтные работы осуществлялись исключительно за счет кредитов. В 1927 г. губернский жилищный союз отчитывался о планируемых кредитах: из общей суммы в 451 809 руб. только 40 209 руб. отходили на собственные средства кооперации [25, л. 20]. Во второй половине 1920-х гг. основная роль в финансировании отводилась специальным фондам и комитетам, среди которых были Комитет содействия строительству рабочих жилищ (далее – Комсод) и Фонд по улучшению быта рабочих (далее – ФУБР). До 75,2 % отводилось на субсидии Комсода в 1925/26 г. и до 43 % – на субсидии ФУБРа в 1926/27 г. [2, л. 65].

Таким образом, деятельность строительной кооперации в значительной степени зави-

села от внешних источников финансирования – займов и субсидий, выдаваемых через структуру коммунального банка. Это было характерно и для других регионов, например, успех строительной кампании Иваново-Вознесенского союза стройкооперации в условиях расширения жилищного строительства напрямую зависел от кредитования [35, р. 66]. Собственные средства кооперативных организаций (оборотный капитал) оставались недостаточными для самостоятельного развертывания масштабного жилищного строительства.

Дефицит собственных ресурсов объяснялся во многом неспособностью большей части населения нести высокие финансовые обязательства. Например, расширение жилищной кооперации рабочего поселка им. С.К. Минина (завода «Электролес») сдерживалось из-за значительного размера выплат – минимальный ежемесячный взнос составлял 15 руб. [20, л. 42], что превышало финансовые возможности большинства рабочих. Заметные изменения наметились лишь к концу нэпа, когда в состав участников строительной кооперации стали активнее вовлекаться рабочие категории.

К 1927–1928 гг., в связи с переходом к директивным методам регулирования, стал сокращаться удельный вес в новом строительстве и ремонтных работах жилищно-арендной и, особенно, жилищно-строительной кооперации. Жилищная кооперация продолжала функционировать, однако главным застройщиком в городах становились промышленные предприятия и местные советы, как оплот строительства нового социалистического быта среди рабочих и служащих [23, р. 796]. Дома, возведенные кооперативами, нередко не соответствовали идеям обобществленного быта, существовала практика спекуляции жилплощадью и низкая рентабельность.

Результаты. Жилищная кооперация в лице строительных и арендных объединений выступала как форма организации и метод преодоления жилищного кризиса в условиях многоукладной экономики периода нэпа. Две функциональные формы кооперации – арендные и строительные по-своему разрешали жилищные проблемы.

Жилищно-арендная кооперация, не устраняя жилищный кризис как таковой, выступала инструментом административной разгрузки:

она обеспечивала децентрализацию управления жилым фондом, перемещая оперативную ответственность за его содержание с местной власти непосредственно на жильцов. На завершающих этапах нэпа жилищно-арендные кооперативы в Сталинграде управляли почти половиной домовладений местного жилого фонда, однако площадь этих объектов оставалась сравнительно небольшой (39,5 %). Структурные слабости кооперативной модели, такие как ограниченность финансовых ресурсов, недостаточная квалификация управленческих кадров, отсутствие действенного общественного контроля, порождали коррупцию и спекуляцию жилой площадью. В условиях хронического жилищного дефицита кооперативы становились не столько инструментом решения социальной проблемы, сколько аренной перераспределения дефицитного ресурса в пользу экономически активных групп населения, что дискредитировало саму идею кооперации.

В непосредственном преодолении жилищного кризиса особое место отводилось жилищно-строительной кооперации, взявшей на себя в первые строительные сезоны инициативу. За пятилетний период (1924–1928 гг.) строительная кооперация ввела в эксплуатацию 57 346 квадратных метров жилой площади, предназначенной преимущественно для ведомственных служащих и граждан с высоким доходом, тогда как рабочие обеспечивались жильем по остаточному принципу. Подобное распределение отражало реальное соотношение сил в кооперативном движении: наиболее организованными оказались те группы населения, которые были связаны с государственными структурами, обладали административными и финансовыми возможностями для поддержки жилищного строительства.

Жилищно-строительная кооперация, даже в условиях нестабильного строительства и колебаний сезонных работ, частично компенсировала дефицит жилья в быстро растущем Сталинграде за счет малогабаритного строительства. Такой подход позволял в кратчайшие сроки удовлетворить потребности пайщика и при этом рационально распорядиться ограниченными ресурсами. Тем не менее ее вклад оставался вспомогательным и не мог полностью удовлетворить потребности города. Нестабильность строительных темпов отражала общие противоречия переходного периода: между декларируемыми целями и реальными возможностями, между потребностями растущего города и ограниченностью ресурсов.

Жилищная кооперация не являлась универсальным способом решения проблемы, однако служила действенным инструментом преодоления жилищного кризиса и занимала видное место в системе жилищного хозяйства. Особенно активно жилищная кооперация участвовала в первые строительные сезоны 1924–1926 годов. Это было обусловлено сочетанием двух обстоятельств: острого жилищного кризиса и наличия свободных частных капиталов, которые государство стремилось мобилизовать для решения социальных задач. Однако по мере развития кооперативного движения в его структуре и деятельности стали проявляться противоречия, вступавшие в конфликт с классовой политикой государства. Кооперативы, формально открытые для производственных категорий населения, фактически обслуживали обеспеченные группы – «нэпманов», служащих, что подрывало идеологическую легитимность системы.

REFERENCES

1. Akt № 3 osmotra domov, otstroennykh RZhSKT «Krasny Oktyabr» v poselke im. A.I. Rykova na ploshchadi 10 oktyabrya. 12 yanvarya 1929 g. [Act No. 3 of the Inspection of Houses Built by the Red October Housing and Construction Cooperative in the A.I. Rykov Settlement on October 10. January 12, 1929]. *Gosudarstvennyy arkhiv Volgogradskoy oblasti* (hereinafter – GAVO) [State Archive of Volgograd Region], f. R-278, dep. 1, d. 108, l. 25-25 r.
2. Akt obsledovaniya zhilogo fonda v Stalinsgrade. Ne ranee 1928 g. [Act of Survey of Housing Stock in Stalingrad. Not Earlier Than 1926]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 405, l. 61-74.
3. Cholakhian V.A. Zhilishchnye usloviya i blagoustroennost gorodov Nizhnego Povolzh'ya v 1920–1930-kh godakh [Housing Conditions and Amenities of the Cities of the Lower Volga Region in the 1920–1930s]. *Izvestiya*

Saratovskogo universiteta. Novaya seriya. Seriya: Istoriya, Mezhdunarodnye otnosheniya [Proceedings of the Saratov University. New Series. Series: History, International Relations], 2009, vol. 9, no. 2, pp. 64-73.

4. Chervyakov R.Iu. Formirovanie rukovodyashchikh kadrov zhilishchno-arendnykh kooperativov SSSR v 1920–1930-e gg. [Formation of Senior Personnel of Housing and Rental Cooperatives of the USSR in the 1920s–1930s]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 21. Upravlenie i obshchestvo* [Bulletin of the Moscow University. Episode 21. Management and Society], 2023, vol. 20, no. 3, pp. 109-124. DOI: 10.55959/MSU2073-2643-21-2023-3-109-124

5. Davydov A.Iu. *Kooperatory sovetskogo goroda v gody neps. Mezhdru «voennym kommunizmom» i sotsialisticheskoy rekonstruktsii* [Cooperative Members of a Soviet City During the NEP. Between “War Communism” and Socialist Reconstruction]. Saint Petersburg, Aleteiya Publ., 2011. 216 p.

6. Deyatel'nost zhilishchno-stroitel'nykh kooperativov [Activities of Housing Cooperatives]. *Zhilishchnaya kooperatsiya: dvukhnedel'ny zhurnal Vsesoyuznogo organizatsionnogo byuro zhilishchnoy kooperatsii i rayonnykh soyuzov zhilishchnykh tovarishchestv gor. Moskvy* [Housing Cooperation: A Two-Week Magazine of the All-Union Organizational Bureau of Housing Cooperation and District Unions of Housing Associations in Moscow], 1924, no. 9, pp. 33-35.

7. Dekret TsIK i SNK SSSR «O sodeystvii kooperativnomu stroitel'stvu rabochikh zhilishch» 16 maja 1924 g. [Decree of the Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the USSR “On Promoting Cooperative Construction of Workers' Housing” of May 16, 1924]. *Sobranie zakonov SSSR* (hereinafter – SZ RSFSR) [Collection of Laws of the USSR], 1924, dep. 1, no. 63, art. 636.

8. Dekret VTsIK i SNK RSFSR «O prave zastroyki zemel'nykh uchastkov» ot 14.08.1922 g. [Decree of the All-Russian Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the RSFSR “On the Right to Develop Land Plots” of August 14, 1922]. *SZ RSFSR* [Collection of Laws of the RSFSR], 1922, dep. 1, no. 51, art. 645.

9. Dekret SNK RSFSR «O meropriyatiyakh po provedeniyu v zhizn postanovleniya TsIK i SNK SSSR ot 19 avgusta 1924 goda “O zhilishchnoy kooperatsii”» ot 21 noyabrya 1924 g. [Decree of the Council of People's Commissars of the RSFSR “On Measures to Implement the Decree of the Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the USSR of August 19, 1924 ‘On Housing Cooperation’ ” of November 21, 1924]. *SZ RSFSR* [Collection of Laws of the RSFSR], 1924, dep. 1, no. 89, art. 896.

10. Doklad ob ekonomike i kooperativnoy sisteme gubernii, rabote gubernskogo kooperativnogo soveta. Ne ranee 1927 g. [Report on the Economy and Cooperative System of the Province, the Work of the Provincial Cooperative Council. Not Earlier Than 1927]. *Tsentral'naya dokumentatsiya novoyshykh istorii Volgogradskoy oblasti* (hereinafter – TsDNIVO) [Center for Documentation of Recent History of the Volgograd Region], f. 1, inv. 1, d. 165a, l. 1-48.

11. Gorlov V.N. Klassovaya politika sovetskogo gosudarstva pri stanovlenii i razvitii zhilishchnoy kooperatsii v 1920–1930-e gg. [The Class Policy of the Soviet State in the Formation and Development of Housing Cooperation in the 1920–1930s]. *Lokus: lyudi, obshchestvo, kul'tura, smysly* [Locus: People, Society, Cultures, Meanings], 2020, vol. 11, no. 4, pp. 13-29. DOI: 10.31862/2500-2988-2020-11-4-13-29

12. Kratkaya kharakteristika zhilogo voprosa v gorode Stal'ingrade. Ne ranee 1928 g. [A Brief Description of the Residential Issue in the City of Stalingrad. Not Earlier Than 1928]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 405, l. 36-39.

13. Kuzmina T.N. Zhilishchno-kommunalnoe stroitel'stvo v Nizhnem Povolzh'ye (vtoraya polovina 20-kh – nachalo 30-kh gg. XX v.) [Housing and Communal Construction in the Lower Volga region (Second Half of the 20s – Beginning of the 30s of the Twentieth Century)]. *Izvestiya Samarskogo nauchnogo tsentra Rossiyskoy akademii nauk* [Bulletin of the Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences], 2009, vol. 11, no. 6, pp. 144-149.

14. Lunochkin A.V., Furman E.L. Stal'ingrad nakanune industrializatsii: sotsialno-kul'turnoe razvitie i blagoustrojstvo [Stalingrad on the Eve of Industrialization: Social and Cultural Development and Improvement]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 4. Istoriya. Regionovedenie. Mezhdunarodnye otnosheniya* [Science Journal of Volgograd State University. History. Area Studies. International Relations], 2020, no. 3, pp. 6-20. DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu4.2020.3.1>

15. Materialy k dokladu «Zhilishchny vopros» i deyatel'nost munitsipalnogo zhilishchnogo otdela gubkommunotdela. Ne ranee 1926 g. [Materials for the Report “Housing Issue” and the Activities of the Municipal Housing Department of the Provincial Communal Department. Not Earlier Than 1926]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 311, l. 36-37.

16. Materialy k ustanovleniyu stoimosti ekspluatatsii edinit'sy zhiloy ploshchadi i vozvodimoy novoy kvartplaty po gor. Stal'ingradu (Ne ranee 05.05.1925 g.) [Materials for Establishing the Operating Cost Per Unit of Living Space and the New Rent Being Erected in the City of Stalingrad. No Earlier than May 5, 1925]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-278, inv. 1, d. 7, l. 10-10 r.

17. Normalny ustav zhilishchno-stroitelnykh kooperativnykh tovarishchestv [Standard Charter of Housing and Construction Cooperative Associations]. *Zhilishchnaya kooperatsiya: dvukhnedelny zhurnal Vsesoyuznogo organizatsionnogo byuro zhilishchnoy kooperatsii i rayonnykh soyuzov zhilishchnykh tovarishchestv gor. Moskvy* [Housing Cooperation: A Two-Week Magazine of the All-Union Organizational Bureau of Housing Cooperation and District Unions of Housing Associations in Moscow], 1924, no. 2, pp. 57-61.

18. Oleynikov P.P. *Arkhitekturnoye nasledie Stalingrada* [Architectural Heritage of Stalingrad]. Volgograd, Izdatel Publ., 2012. 560 p.

19. Otchet kommunalnogo otdela okruzhnomu ispolkomu ot 22 dekabrya 1928 g. [Report of the Communal Department to the District Executive Committee of December 22, 1928]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 405, l. 35-35 r.

20. Otchet o rabote prezidiuma rayonnogo soveta pos. im. Minina za period s 1-go oktyabrya 1926 g. po 1-e oktyabrya 1927 g. Ne ranee 1927 g. [Report on the Work of the Presidium of the District Council Named After Minin for the Period from October 1, 1926 to October 1, 1927. Not Earlier tThan 1927]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 402, l. 39-47.

21. Postanovlenie VTsIK i SNK RSFSR «Ob izmenenii stat'i 71 Grazhdanskogo kodeksa RSFSR» ot 21 noyabrya 1927 g. [Decree of the All-Russian Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the RSFSR "On Amending Article 71 of the Civil Code of the RSFSR" of November 21, 1927]. *SZ RSFSR* [Collection of Laws of the RSFSR], 1927, dep. 1, no. 117, art. 797.

22. Postanovlenie TsIK i SNK SSSR «O zhilishchnoy kooperatsii» ot 27 sentyabrya 1924 g. [Decree of the Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the USSR "On Housing Cooperation" of September 27, 1924]. *SZ SSSR* [Collection of Laws of the USSR], 1924, dep. 1, no. 5, art. 60.

23. Postanovlenie TsIK i SNK SSSR «O zhilishchnoy politike» ot 4 noyabrya 1928 g. [Decree of the Central Executive Committee and the Council of People's Commissars of the USSR "On Housing Policy" of November 4, 1928]. *Direktivы KPSS i sovetskogo pravitelstva po khozyaystvennym voprosam. T. 1. 1917–1928 gg.* [Directives of the CPSU and the Soviet Government on Economic Issues. Vol. 1. 1917–1928]. Moscow, Gos. izd-vo polit. lit., 1957, pp. 796-803.

24. Primerny tip usloviy arendy s ZhAKTami. Ne ranee 1926 g. [Provisional Type of Lease Terms with Housing Offices. Not Earlier Than 1926]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 322, l. 117-117 r.

25. Protokol № 5 zasedaniya plenuma kommunalnoy sektiі stalingradskogo gorsoвета ot 23 maya 1927 g. [Report 5 of the Meeting of the Plenum of the Communal Section of the Stalingrad City Council of May 23, 1927]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 357, l. 20-23 r.

26. Svedeniya o zhilstroitelstve po zhilishchno-stroitelnoy kooperatsii stalingradskogo gubzhilsoyuza za 1926 g. Ne ranee 1926 g. [Information on Housing Construction on Housing Construction Cooperation of the Stalingrad Provincial Union for 1926. Not Earlier Than 1926]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-278, inv. 1, d. 24, l. 193-201.

27. Svedeniya o postupivshikh dokhodakh i proizvedennykh raskhodov 1-m Stalingradskim ZhAKTom za vremya s 01.08.1924 po 01.04.1928 po ekspluatatsii munvladenii № 4/6 Gogolevskoy i Proletkultskoy ulitse po dannym analiticheskogo ucheta. Ne ranee 1928 g. [Information on Income Received and Expenses Incurred by the 1st Stalingrad Housing and Communal Services for the Period from 01.08.1924 to 01.04.1928 on the Operation of Municipalities No. 4/6 of Gogolevskaja and Proletkultskaja Streets According to Analytical Accounting. Not Earlier Than 1928]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-71, inv. 1, d. 405, l. 30.

28. Tablitsa zhilishchnogo stroitelstva za 1926 g. po gubernskomu gorodu. Ne ranee 01.01.1926 [Housing Construction Table for 1926 in the Provincial Capital. Not Earlier Than January 1, 1926]. *GAVO* [State Archive of Volgograd Region], f. R-278, dep. 1, d. 24, l. 192.

29. Tyurin A.O. Zhilishchny vopros v gorodakh Sovetskoy provintsii vo vtoroy polovine 20-kh – 30-kh gg. XX v. (na materiale Nizhnego Povolzh'ya) [Housing Issue in the Cities of the Soviet Province in the Second Half of the 20s – 30s 20th Century (Based on the Material of the Lower Volga Region)]. *Vestnik Rossiyskogo universiteta družby narodov. Seriya: Istoriya Rossii* [Bulletin of the Peoples' Friendship University of Russia. Series: History of Russia], 2006, no. 2 (6), pp. 113-121.

30. Tsirkulyar NKVD № 109 «O sokrashchenii raspredelitelnykh funktsiy zhilishchnykh organov» ot 25 marta 1926 g. [NKVD Circular № 109 "On the Reduction of the Distribution Functions of Housing Bodies" Dated March 25, 1926]. *Byulleten NKVD* [NKVD Bulletin], 1926, no. 10, pp. 131-132.

31. Uspekhi zhilkooperatsii [Success of Housing Cooperation]. *Borba* [Fighting], 1928, Nov. 4 (no. 258 (3250)).

32. Zhilishchnaya kooperatsiya i kommunalnye organy [Housing Cooperation and Communal Authorities]. *Zhilishchnaya kooperatsiya: dvukhnedelny zhurnal Vsesoyuznogo organizatsionnogo byuro zhilishchnoy kooperatsii i rayonnykh soyuzov zhilishchnykh tovarishchestv gor. Moskvy* [Housing Cooperation: A Two-Week

Magazine of the All-Union Organizational Bureau of Housing Cooperation and District Unions of Housing Associations in Moscow], 1924, no. 1, pp. 8-10.

33. Zhilishchnaya ploshchad i novaya stroyka [Housing Area and New Construction]. *Zhilishchnaya kooperatsiya: dvukhnedelny zhurnal Vsesoyuznogo organizatsionnogo byuro zhilishchnoy kooperatsii i rayonnykh soyuzov zhilishchnykh tovarishchestv gor. Moskvy* [Housing Cooperation: A Two-Week Magazine of the All-Union Organizational Bureau of Housing Cooperation and District Unions of Housing Associations in Moscow], 1924, no. 9, pp. 13-15.

34. Zuev A.N. Preodolenie zhilishchnogo krizisa v Rossii v pervye gody sovetskoy vlasti i rol zhilishchno-stroitelnoy kooperatsii [Overcoming the Housing Crisis in Russia in the First Years of Soviet Power and the Role of Housing and Construction Cooperation]. *Vestnik Kostromskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Kostroma State University], 2019, vol. 25, no. 1, pp. 56-60. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_37353095_50270059.pdf

35. Zuev A.N. Rol zhilishchno-stroitelnoy kooperatsii po razresheniyu zhilishchnogo voprosa v Sovetskom Soyuze vo vtoroy polovine 20-kh gg. XX v. (po materialam oblastey Verkhnego Povolzh'ya) [The Role of Housing Construction Cooperation in Resolving the Housing Issue in the Soviet Union in the Second Half of the 1920s (Based on Materials from the Regions of the Upper Volga Region)]. *Istoriya povsednevnosti* [History of Everyday Life], 2018, no. 2 (7), pp. 61-71. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-zhilishchno-stroitelnoy-kooperatsii-po-razresheniyu-zhilishchnogo-krizisa-v-sovetskom-soyuze-vo-vtoroy-polovine-20-h-gg-hh-v-po-materialam/viewer>

Information About the Author

Alena A. Simakova, Postgraduate Student, Department of History and International Relations, Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, simakova@volsu.ru, <https://orcid.org/0009-0009-6532-9206>

Информация об авторе

Алена Александровна Симакова, аспирант кафедры истории и международных отношений, Волгоградский государственный университет, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, simakova@volsu.ru, <https://orcid.org/0009-0009-6532-9206>