

С.А. Власов

Массовое жилищное строительство в Приморском крае (конец 50-х – 1991 гг.)

Mass housing construction in Primorye Territory (the end 50 – 1991)

В статье рассматривается развитие жилищного строительства в Приморском крае и Владивостоке. На территории Владивостока активно осуществлялось крупнопанельное домостроение. В статье анализируются причины невысокого качества построенного жилья и упадка строительства в начале 90-х гг.

◆

The article deals with the development of mass house-building in Primorye and Vladivostok. Large-panel construction in Vladivostok area was conducted very actively. This article analyzes the causes of poor quality of the built housing and the development decline in early 90-th.

Конец 50-х годов ознаменовался в нашей стране началом массового жилищного строительства. Принятое в июле 1957 г. постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР "О развитии жилищного строительства в СССР" предусматривало меры по увеличению объемов жилищного строительства.

Обеспечение населения жильем являлось острой проблемой для Приморского края. Значительная часть жилого фонда в городах и рабочих посёлках находилась в ветхом состоянии. В первые послевоенные годы жилье практически не строили. Лишь с пятой пятилетки стали осуществлять в небольших объемах жилищное строительство. Государство не могло выделять достаточно средств на строительство жилья, поэтому местные власти пытались различными средствами решить жилищную проблему. Так, в 1957 г. за счет изъятия у ряда учреждений и контор, занимаемых ими комнат в жилых домах (так называемое "уплотнение" учреждений), было получено 5701 кв. метров жилой площади, в том числе во Владивостоке 3336 кв. метров, Уссурийске – 2050 кв. метров, Артеме – 315 кв. метров¹. В подготовленные квартиры вселялись семьи рабочих и служащих.

Другим средством решения жилищной проблемы до начала массового жилищного строительства являлось строительство методом народной стройки, когда рабочих снимали с основного производства и перебрасывали на строительство жилья, а также ра-

¹ ГАПК. Ф. П-68. Оп., 35. Д. 280. Л. 15.

ботали в выходные дни. В 1957 г. бюро Уссурийского горкома партии приняло решение о том, что каждый коммунист парторганизаций города обязан отработать на строительстве жилья в течение года не менее 20 часов¹.

Подобные решения были приняты и Владивостокским городским комитетом партии. Эти меры должны были как-то ускорить жилищное строительство, поскольку существовавшие строительные организации не справлялись даже с теми небольшими объемами жилищного строительства, которые намечались в то время. В 50-е годы жилые дома в Приморском крае строились крайне медленно, обычно в течение двух-трех лет, а иногда и более длительный срок.

В 1958 г. во Владивостоке впервые развернулась комплексная застройка жилых массивов по типовым проектам на ул. Спортивной, ул. О. Кошевого и в районе Морского городка. Однако началом кассового строительства для Приморского края и для Владивостока можно считать 1960 г. В том году 18 января вышло постановление Совета Министров СССР "О развитии города Владивостока", в марте того же года создается Главвладивостокстрой – специализированное строительное объединение, целью которого являлось строительство жилых домов во Владивостоке, а с 1963 г. и по всему Приморскому краю.

Быстрое решение жилищной проблемы было возможно при условии перехода к индустриальным методам строительства, которые предусматривали строительство жилых домов из сборных железобетонных панелей. Крупнопанельное домостроение сокращало сроки строительства в полтора-два раза – пятиэтажный крупнопанельный дом строился за 8 – 11 месяцев.

Однако для того чтобы осуществлять крупнопанельное домостроение, нужно было обеспечить стройки края железобетонными панелями. Вот почему с началом массового жилищного строительства развернулись работы по строительству домостроительных комбинатов (ДСК) и заводов железобетонных изделий (ЖБИ), где выпускались строительные конструкции для жилищного строительства. Уже в 1961 г. в Приморском крае было изготовлено 2457 тыс. куб. метров сборного железобетона, что превышало уровень 1957 г. в 4,6 раза².

В марте 1962 г. во Владивостоке в долине Второй Речки началось строительство первого крупного микрорайона города, в котором застройка осуществлялась в основном крупнопанельными домами. В 1970 г. во Владивостоке крупнопанельными домами стал застраиваться район бухты Тихой – еще один крупный микрорайон города. Подобное крупнопанельное домостроение в 60-е годы развернулось и в других городах Приморского края – Уссурийске, Находке, Арсеньеве, Спасске.

В 60-е годы приморские города застраивались пятиэтажными домами, Исключение составлял лишь Владивосток, где с 1962 г. стали возводить девятиэтажные дома. Ситуация со строительст-

¹ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 35. Д. 280. Л. 81.

² ГАПК. Ф. Р-26. Оп. 33. Д. 434. Л. 34.



г. Владивосток. 2-я Речка. 1963 г.

вом домов повышенной этажности изменилась после того, как в апреле 1973 г. Приморский крайисполком принял решение № 324 "О переходе на строительство жилых домов по новым сериям типовых проектов в городах и поселках городского типа Приморского края". Согласно данному решению Главвладивостокстрою было предложено прекратить, начиная с 1976 г., производство пятиэтажных крупнопанельных и кирпичных домов с одновременным увеличением производства девяти- и двенадцатиэтажных крупнопанельных домов¹.

Строительство девяти- и двенадцатиэтажных домов позволяло экономить часть средств, выделяемых на строительство, за счет сокращения земляных работ при возведении фундамента (в расчете на 1 кв. метр живой площади) и сооружении подземных коммуникаций (водопровода и канализации). Крупнопанельное строительство увеличивалось из года в год. Если в 1969 г. удельный вес крупнопанельного домостроения по краю составлял 36% от общего объема возводимого жилья, то в 1975 г. он возрос до 50%², а по Владивостоку составлял 70%³.

Как отмечалось ранее, крупнопанельное домостроение заметно ускорило темпы жилищного строительства. Вместе с тем по качеству жилья крупнопанельные дома уступали кирпичным домам. Одной из проблем, с которой сталкивались жильцы круп-

¹ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 56. Д. 18. Л. 18.

² ГАПК. Ф. П-68. Оп. 50. Д. 423. Л. 48.

³ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 50. Д. 359. Л. 61.



г. Владивосток. 2-я Речка. 1963 г.

нопанельных домов, являлось промокание наружных стен и протекание стыков панелей. Только во Владивостоке во вновь выстроенных в 1969 г. крупнопанельных домах в 219 протекли стенки панелей, а в 154 зданиях протекала кровля¹.

На решение проблемы качества крупнопанельного домостроения не раз обращали внимание органы местной власти. В декабре 1970 г. на заседании Приморского крайисполкома рассматривался вопрос "О серьезных недостатках в крупнопанельном домостроении в г. Владивостоке", где было принято решение о том, что объединение "Горстрой", его тресты и управления должны были в ближайшее время ликвидировать все дефекты на всех ранее сданных в эксплуатацию домах и впредь устранять дефекты без особых на то указаний и решений. Однако, как показали последующие события, данное решение крайисполкома строителями "Горстроя" не выполнялось. В декабре 1975 г. в Главвладивостокстрое была проведена производственно-техническая конференция по повышению качества крупнопанельного домостроения, на которой намечались меры по устранению имеющихся недостатков, улучшению качества жилья, возводимого из крупных панелей.

Проводились и другие мероприятия, направленные на улучшение качества жилищного строительства. Тем не менее на протяжении всего исследуемого периода проблема качества вводимого жилья оставалась актуальной. Так, в 1971 г. из всех построенных

¹ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 50. Д. 15. Л. 18.

в Приморском крае крупнопанельных домов только 3% было принято в оценкой "хорошо". А в целом в первой половине 70-х годов из всего вводимого в эксплуатацию жилья более 60% жилых домов принимались с оценкой "удовлетворительно"¹. Не удивительно, что количество жалоб, поступающих от жильцов в различные инстанции по поводу допущенных при строительстве недоделок и брака, было велико.

Одной из причин, объясняющей невысокое качество вводимого в эксплуатацию жилья, являлась так называемая "штурмовщина", когда жилые дома старались сдать к какой-нибудь праздничной дате – 1 мая, 7 ноября, но чаще всего это был Новый год. На протяжении всех лет массового жилищного строительства большая часть вводимого в эксплуатацию жилья сдавалась в четвертом квартале, обычно в декабре. Так, в 1960 г. в четвертом квартале было сдано 53% жилых домов², в 1975 г. – 54%³, в начале 80-х годов по-прежнему более половины жилых домов сдавалось в эксплуатацию в четвертом квартале⁴. Качество строящегося жилья зависело также и от строительных кадров – рабочих, техников и инженеров, руками и усилиями, которых возводились жилые дома.

С началом массового жилищного строительства потребность в строительных кадрах резко возросла. О серьезности данной проблемы свидетельствует такой факт, что на данный вопрос обратили внимание ЦК КПСС и Совет Министров СССР. 12 января 1968 г. вышло их совместное постановление "О мерах по обеспечению капитального строительства кадрами", после чего в Приморском крае ведущей строительной организацией – Главвладивостокстроем была проделана определенная работа по обеспечению строек края рабочими и инженерно-техническими кадрами. Заметно увеличилась численность рабочих и ИТР. Ежегодно по вольному найму принималось 9-10 тыс. человек, а по системе оргнаборов – 650-700 человек. Кроме того, были открыты три новых профессионально-технические училища, где готовили молодых квалифицированных рабочих для строек Приморья. В середине 70-х годов в Приморском крае действовало всего девять профтехучилищ, выпускающих ежегодно 1300 – 1400 рабочих строительных специальностей⁵. Была улучшена работа учебного комбината Главвладивостокстроя, где с отрывом от производства повышали свою квалификацию рабочие, бригадиры, инженерно-технические работники.

Помимо подготовки кадров на местах, в Приморский край прибывали строители из других регионов страны. Так, в 1973 г. в строительное управление № 1 треста № 8 г. Владивостока прибыло 22 рабочих из Ульяновской области⁶. Позднее, в конце 70-х годов, были предприняты более радикальные меры по обеспечению

¹ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 55. Д. 14. Л. 53.

² ГАПК, Ф. П-68. Оп. 35. Д. 367. Л. 11.

³ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 54. Д. 17. Л. 21.

⁴ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 56. Д. 23. Л. 18.

⁵ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 54. Д. 311. Л. 131.

⁶ ГАПК, Ф. П-68. Оп. 53. Д. 14. Л. 37.

нию строительных организаций Приморского края кадрами из других краев и областей страны. Планировалось ежегодно направлять на стройки Приморья по организационному набору 3000 человек, выпускников ГПТУ – 2400 человек, добровольцев по комсомольским путевкам – 750 человек. Однако намеченные планы не были выполнены и в край прибывало намного меньше строительных рабочих, чем планировалось. Так, в 1981 г. за счет вышеперечисленных централизованных источников на стройки прибыло 4300 человек¹.

И все же принятые меры позволили увеличить общую численность строителей. В 1976 г. их насчитывалось 96 тыс. человек², а в 1981 г. – 98 тыс. человек³. С середины 70-х годов стало практиковаться использование на строительных работах людей из спецконтингента – тех, кто был условно осужден за различные правонарушения или условно освобожден. Использование спецконтингента позволяло руководителям строительных организаций не утруждать себя заботой об условиях труда и быта рабочих-строителей. Люди отработывали положенный до освобождения срок и увольнялись, а на их место приходили другие. Особых причин оставаться на стройках у них не было. Тяжелые условия труда, не слишком высокая заработная плата, призрачные надежды на скорое получение благоустроенной квартиры – все это приводило к увольнениям.

Кроме привлечения спецконтингента, другим средством решения проблемы по обеспечению строек рабочими было привлечение на строительные работы рабочих и служащих с промышленных предприятий и организаций. Особенно укоренилась эта практика во Владивостоке. Здесь в конце 70-х годов горожане на строительных объектах отработывали более 400 тыс. человеко-дней (в год), выполняли строительно-монтажные работы более чем на 8 млн. руб.⁴. Подобная практика развращающе действовала на руководителей строительных организаций. Они начинали воспринимать оказываемую им помощь как должную меру, не заботясь о привлечении и закреплении постоянных кадров.

Условия труда на стройках были тяжелые. Большая часть строительных работ выполнялась вручную. Так, например, раствор доставлялся вплоть до пятого этажа на носилках, вручную в окна подавалась полая рейка, на руках доставлялась краска, известь и другие отделочные материалы. На стройках явно не хватало средств малой механизации. Плохо решались на стройках вопросы обеспечения рабочих спецодеждой, комфортабельными строительными бытовками, горячим питанием. Чаще всего рабочие обедали не в стационарных столовых, а пользовались услугами передвижных буфетов и теми "обедами", которые приносили с собой из дома. Зарплата строительных рабочих была ниже, чем у рабочих промышленных предприятий. Так, в

¹ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 58. Д. 271. Л. 74.

² ГАПК. Ф. П-68. Оп. 55. Д. 240. Л. 15.

³ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 58. Д. 26. Л. 25.

⁴ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 56. Д. 34. Л. 14.

начале 70-х годов в передовой комплексной бригаде П.Е. Шугурова из СУ-6 треста Подземстрой средняя заработная плата составляла 220 – 240 руб.¹ В то же время на ряде промышленных предприятий Приморского края средняя зарплата составляла 400 – 500 руб.

Для закрепления кадров и привлечения новых специалистов в строительные организации принимались различные меры. Одной из наиболее действенных явилось решение о выделении строителям большего числа квартир. С начала 70-х годов подразделения Главвладивостокстроя стали выделять намного больше квартир во вновь сдаваемых домах своим работникам. Более того, с 1975 г. было решено, что 5-7% семейных рабочих, принятых по оргнабору, получали благоустроенные квартиры сразу по прибытию к месту работы, т.е. им не приходилось, как другим, годами "стоять" в очереди, чтобы получить благоустроенное жилье.

В марте 1977 г. бюро Приморского краевого комитета КПСС приняло постановление, которое предписывало горкомам партии и горисполкомам "принять меры к передаче местными Советами и ведомствами необходимого количества жилья строительным организациям Главвладивостокстроя, но не более 50% вводимого в эксплуатацию в 1977 – 1978 гг."² И хотя данное постановление было выполнено не всеми горкомом и горисполкомом – всего в 1977 г. строителям дополнительно было выделено 338 квартир – принятые меры дали определенные результаты. В конце 70-х – начале 80-х годов в некоторых строительных трестах Главвладивостокстроя рабочие получали квартиру через 2-3 года³.

Благоустроенная квартира была желанной целью для многих, не имеющих подобного жилья. Для тех, кто не хотел ждать в очереди на жилье 10-15 лет (обычный срок для получения квартиры) и располагал средствами, создавались жилищно-строительные кооперативы. Вступивший в ЖК, вносил собственные деньги на строительство жилого дома, т.е., иначе говоря, жилищное строительство финансировалось не за государственный счет, а за счет граждан.

В Приморском крае жилищно-кооперативное строительство началось с 1964 г. За это время к 1983 г. было построено 112 домов ЖК общей площадью 354 тыс. кв. метров. Несмотря на возрастающую потребность в кооперативном строительстве (на очереди в кооперативы в 1982 г. стояло 3691 человек)⁴, темпы кооперативного строительства в 80-е годы снизились. Причины подобного были в том, что у строительных организаций не хватало сил и мощностей вести одновременно государственное, ведомственное и кооперативное жилищное строительство.

Местные Советы не были заинтересованы в кооперативном строительстве. При строительстве государственного жилья горисполкомы получали 10% жилой площади от общего количества

¹ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 53. Д. 52. Л. 27.

² ГАПК. Ф. П-68. Оп. 56. Д. 17. Л. 9.

³ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 58. Д. 26. Л. 133.

⁴ ГАПК. Ф. П-68. Оп. 58. Д. 271. Л. 95.

введенной, при строительстве кооперативов горисполкомы ничего не получали. К тому же за освоением государственных капиталовложений на жилье следили на всех уровнях и спрос был очень строгий, а за кооперативное строительство должной ответственности не несли ни Советы, ни ведомства.

Широкомасштабное жилищное строительство развернулось не только в городах и рабочих поселках Приморского края, но также в сельской местности. Возводимое там жилье ничем не отличалось от городского – на селе возводили такие же многоэтажные здания со всеми коммунальными удобствами, как и в городе. Поначалу сельские жители с восторгом приняли многоэтажки, но в дальнейшем все очевидным становилось, что на селе лучше строить одноэтажные дома с удобствами усадебного (коттеджного) типа, так как в подобных домах удобнее заниматься личным подсобным хозяйством. Несмотря на это, в сельской местности продолжали возводиться многоэтажки. Причина подобной застройки заключалась в том, что стоимость одноэтажных усадебных домов оказывалась на 20-30% выше многоквартирных, а затраты средств и материалов на оборудование их водопроводом, канализацией и отоплением от централизованных систем, дающих наибольший комфорт, были в 1,5-2 раза больше. Поэтому в приморских селах чаще появлялись многоэтажные дома, а если и строили дома усадебного типа, то в целях экономии с ограниченными удобствами.

Необходимо отметить, что жилищная проблема решалась не только за счет строительства нового жилья, но также за счет своевременного ремонта существующего жилищного фонда, его модернизации, повышающей степень его благоустройства. О важности ремонта в обеспечении жильем населения свидетельствовал тот факт, что в 60-80-е годы расходы на ремонт и эксплуатацию составляли около 40% общего объема капиталовложений в жилищное строительство (без учета затрат на отопление, водоснабжение и другие коммунальные услуги).

В Приморском крае в 1971 – 1974 гг. по линии местных Советов на капитальный и текущий ремонт было затрачено 37,1 млн. руб.¹ За первые три года десятой пятилетки на капитальный и текущий ремонт жилого фонда, принадлежащего местным Советам, израсходовано было 36 млн. руб. Положительный опыт капитального ремонта и модернизации старых домов накопился в Дальнегорске. Здесь с 1977 г. в ведомственном жилищном фонде объединения "Дальполиметалл" силами рабочих ремстройцеха велся комплексный ремонт старых домов. Ежегодно от 30 до 60 квартир, капитально отремонтированных, переводились в категорию благоустроенных – с горячей водой, отоплением, канализацией. Выполнение плана комплексного ремонта домов профком объединения держал под контролем, что позволило на протяжении длительного периода не заглухнуть ценной инициативе.

В Приморском крае в 60-80-е годы объемы вводимого в эксплуатацию жилья возрастали из пятилетки в пятилетку. В 1966 –

¹ ГАПК. Ф. Р-26. Оп. 35. Д. 533. Л. 24.

970 гг. было построено жилых домов общей площадью 3775 тыс. квадратных метров¹. В 1976 – 1980 гг. этот показатель составил 4741 тыс. квадратных метров, а в 1986-1990 гг. – 5210 тыс. квадратных метров².

Вторая половина 80-х годов оказалась последним периодом, когда в Приморье осуществлялось массовое жилищное строительство. В феврале 1982 г. во Владивостоке началось строительство крупного семьдесят первого микрорайона в районе площади Луговой. Это был последний микрорайон, построенный в городе. С начала 90-х годов как во Владивостоке, так и во всем Приморском крае массовое жилищное строительство приостановилось.

Таким образом, существующий ныне жилой фонд Приморского края был создан в период с конца 50-х – до начала 90-х годов. В это время в крае осуществлялось широкомасштабное жилищное строительство, сотни тысяч приморцев улучшили свои жилищные условия, переехав из бараков и коммуналок в благоустроенные квартиры. С 1986 г. по всей стране началась реализация программы "Жилье- 2000", в рамках которой была поставлена задача кардинально решить жилищную проблему и обеспечить к 2000 г. каждую семью отдельной квартирой или домом.

Комплекс мер, направленных на выполнение новой жилищной программы, был намечен в Приморском крае. Специалисты подсчитали, что для выполнения намеченных партией и правительством планов необходимо к 2000 г. ввести в эксплуатацию около 30,5 млн. кв. м жилой площади, а для этого необходимо объем строительно-монтажных работ увеличить по сравнению с 1985 г. более чем в четыре раза³.

В августе 1987 г. во Владивостоке прошло совещание по вопросу практической реализации программы "Жилье-2000". Его участниками были руководители строительных организаций и предприятий стройиндустрии Приморского края. Они отметили, что решить сложную задачу по обеспечению к 2000 г. благоустроенным жильем каждого жителя Приморского края можно только за счет создания в кратчайшие сроки мощной базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов, наращивания на этой основе производственных мощностей подрядных строительных организаций. Нужно использовать весь арсенал имеющихся средств: подрядное строительство, хозяйственный способ, жилищно-строительные кооперативы, молодежные жилищные комплексы, индивидуальное строительство⁴.

Среди мер по ускорению жилищного строительства важное значение придавалось строительству хозяйственным способом, т.е. строительству жилья силами промышленных предприятий, когда они использовали собственные средства, технику, рабочую силу, не прибегая к услугам строительных организаций. В Приморском крае хозяйственным способом осуществляли строитель-

¹ Народное хозяйство РСФСР в 1975 г. Стат. ежегодник, М.; 1976. С. 341.

² Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. Стат. ежегодник, М.; 1991. С. 208.

³ ГАПК. Ф. 26. Оп. 37. Д. 898. Л. 129.

⁴ Там же. Л. 132.

ство на Хрустальненском горнообогатительном комбинате в пос. Кавалерово, на шахтоуправлении "Тавричанское" в пос. Тавричанке и на ряде других предприятий. Одной из возможностей решения жилищной проблемы (прежде всего для молодежи) являлось участие в движении молодежных жилых комплексов (МЖК). Первый МЖК в Приморском крае был создан в г. Находке в 1985 г. В состав предприятий-пайщиков, решивших принять участие в строительстве МЖК, вошли крупнейшие: трест КЖД-2, База активного морского рыболовства (БАМР), Находкинский судоремонтный завод, торговый и рыбный порты¹. Первые строительные отряды бойцов МЖК, сформированные из молодых рыбаков, судоремонтников, портовиков, начали работать в 1985 г., и в июле 1987 г. Находкинский МЖК сдал в эксплуатацию два первых дома, куда вселились 110 семей². Помимо Находки МЖК появились и в других городах и поселках Приморского края – Владивостоке, Артеме, пос. Кавалерово.

В 1990 г. стало очевидным, что планы по реализации программы "Жилье-2000" не выполнимы. Материально-техническая база стройиндустрии не соответствовала ширококомасштабным планам, а без надлежащей основы резко увеличить темпы жилищного строительства было невозможно. Для выполнения жилищной программы не удалось увеличить выпуск стройматериалов, сантехники, привлечь на стройплощадки дополнительные кадры. Сказалась и общественно-политическая ситуация в стране. В верхних эшелонах власти шла политическая борьба, в этих условиях ослаб контроль за выполнением социально-экономических программ. Все эти обстоятельства привели к тому, что с 1990 г. темпы ввода жилья в Приморском крае начали падать. Так, если в 1987-1989 гг. в крае ежегодно в среднем вводилось 1100 тыс. кв. м жилой площади, то в 1990 г. этот показатель составил 904,1 тыс. кв. м, а в 1991 г. всего 658 тыс. кв. м.³

1991 г. оказался последним годом, когда в Приморье велось массовое жилищное строительство. С вступлением нашей страны в 1992 г. в новые социально-экономические реалии с эпохой массового жилищного строительства было покончено. За тридцать с небольшим лет (конец 50-х – 1991 гг.), когда осуществлялось ширококомасштабное жилищное строительство, сотни тысяч приморцев улучшили свои жилищные условия, переехав из бараков и коммуналок в благоустроенные квартиры. Поэтому, критикуя социалистическую модель развития, не следует забывать позитивные явления, которые имели место в то время.

¹ Красное знамя. Владивосток, 1986. 25 января.

² Там же. 1987. 26 июля.

³ Капитальное строительство в Приморском крае в 1991 г.: стат. сб. Владивосток, 1992. С. 43.