



УДК:39:908 (575.295)

**Турдибай ШАДМАНОВ,**  
*Ст. преподаватель Национального университета Узбекистана, PhD*  
E-mail: [turdibay.shadmanov@mail.ru](mailto:turdibay.shadmanov@mail.ru)

*На основе отзыва кандидата исторических наук, доцента Ж.Мирзаева*

#### ФИНАНСОВЫЙ АСПЕКТ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ В ПЕРИОД 1940-1960 ГГ.

Аннотация

Острый жилищный кризис 1920-1930-х годов усилился после Второй мировой войны. Разрешить его была призвана программа по массовому строительству жилых домов панельного типа, развёрнутая с конца 1950-х годов. Тогда же произошёл переход к модернизму, то есть переход от традиционных к новым методам в архитектуре и строительстве того времени. В статье анализируются финансовые аспекты жилищного строительства в Узбекистане в 1940-1960-е годы.

**Ключевые слова:** Узбекистан, жилищное строительство, СССР, архитектура, финансы, экология, окружающая среда.

#### 1940-1960-YILLARDA O'ZBEKISTONDA UY-JOY QURILISHINING MOLIVAVIY JIHATLARI

Аннотация

1920-1930-yillardagi uy-joy inqirozi Ikkinchi jahon urushidan keyin kuchaydi. 1950-yillarning oxirida boshlangan panel tipidagi turar-joy binolarini ommaviy qurish dasturi buni hal qilish uchun ishlab chiqilgan. Shu bilan birga, modernizmga o'tish, ya'ni o'sha davr me'morchiligi va qurilishida an'anaviy usullardan yangi usullarga o'tish sodir bo'ldi. Maqolada 1940-1960-yillarda O'zbekistonda uy-joy qurilishining moliyaviy jihatlari tahlil qilingan.

**Kalit so'zlar:** O'zbekiston, uy-joy qurilishi, SSSR, arxitektura, moliya, ekologiya, atrof-muhit.

#### FINANCIAL ASPECT OF HOUSING CONSTRUCTION IN UZBEKISTAN IN THE PERIOD 1940-1960

Annotation

The acute housing crisis of the 1920s and 1930s intensified after World War II. The program for mass construction of panel-type residential buildings, launched in the late 1950s, was designed to resolve it. At the same time, there was a transition to modernism, that is, a transition from traditional to new methods in architecture and construction of that time. The article analyzes the financial aspects of housing construction in Uzbekistan in the 1940s and 1960s.

**Key words:** Uzbekistan, housing construction, USSR, architecture, finance, ecology, environment.

**Введение.** Новые дома были максимально просты, по дешевой цене и практичны, строились по стандартным, типовым сериям, по большей части были четырех и пятиэтажными. Отрицательной, стороной или недостатком этого процесса были безликость и однообразность застройки советских городов. Города, районы городов, райцентры было трудно отличить друг от друга, так как строились они по одинаковым, стандартным типовым проектам. Проблемой также оставалось недостаточное финансирование в связи с чем, в целях ещё большей экономии стали чаще строить дома в 9 и более этажей. Однако, благодаря этим мерам, уже с конца 1950-х годов впервые в советской истории стал существенно расти показатель средней жилой площади на человека; в результате массового строительства типовых домов миллионы советских граждан стали въезжать в благоустроенные квартиры. В связи с тем, что ни личная, ни частная собственность на недвижимость в многоквартирных домах была в СССР невозможна, так как юридически и фактически квартиры принадлежали государству, гражданам предоставлялось право проживания в них без права владения или покупки, на условиях оплаты всех коммунальных услуг.

Вместе с тем в национальных республиках проблемы со строительством были значительно острее, и проблема была не только в недостаточном финансировании, но и недостаточном освоении имеющихся средств.

**Обзор литературы.** В докладе первого секретаря ЦК КП Узбекистана Н.А. Мухитдинова на V Пленуме ЦК КП Узбекистана в августе 1957 года говорилось о том, что плохо обстояли дела с жилищным строительством в Ташкентской, Бухарской, Кашкадарьинской, Ферганской областях и Каракалпакской АССР [5]. При общем выполнении плана ввода в эксплуатацию жилой площади в целом по республике в 1956 году на 79 процентов в Каракалпакии был введен лишь 51 процент площади, предусмотренный планом, в Кашкадарьинской области – 52, в Бухарской – 55, Ферганской – 62, в Ташкентской области – 67 процентов [5]. Не был

выполнен план жилищного строительства в этих областях и в 1957 году.

Помимо государственного строительства, выделялись средства для долгосрочных ссуд рабочим и служащим на индивидуальное строительство [5]. Так, например, Андижанский обласполком, в целях расширения строительства и продажи индивидуальных жилых домов для рабочих, инженерно-технических работников и служащих, в соответствии с постановлением Совета Министров Узбекской ССР №2408 от 24 декабря 1948 года, принял постановление датируемое 8 февраля 1949 г. «О строительстве индивидуальных жилых домов для продажи рабочим и служащим предприятий, строек и учреждений», где предоставил разрешение государственным предприятиям, учреждениям и исполкомам местных советов депутатов трудящихся продавать принадлежащие им одно- и двухэтажные жилые дома. Эти дома, включавшие от одной до пяти комнат, могли быть реализованы как в черте города, так и за его пределами съемщикам, проживавшим в данных помещениях – как индивидуально, так и группами [5].

**Методология исследования.** В данной статье, посвященной вопросам финансовых аспектов жилищного строительства в узбекистане В 1940-1960-е гг., использованы такие методы научного исследования, как анализ, синтез и сравнительный анализ.

**Анализ и результаты.** Продажа указанных домов, как правило, осуществлялась за наличный расчет. В исключительных случаях допускалась продажа за счет банковских кредитов с рассрочкой погашения ссуды на срок 2-3 года. При этом заемщики обязаны были выплачивать установленные проценты и гасить ссуду частями. Граждане, приобретавшие дома из жилого фонда или вновь построенные, должны были внести не менее 20% от стоимости дома наличными при заключении договора купли-продажи. Право собственности на дом переходило к покупателю только после полной оплаты его стоимости и

погашения банковской ссуды. В случае неуплаты двух очередных взносов подряд, исполкомы местных советов депутатов трудящихся и предприятия были обязаны подавать иски в судебные органы о расторжении договора купли-продажи дома и взыскании связанных с этим убытков [2].

Стоимость продаваемых домов определялась в соответствии с инструкцией Министерства финансов СССР от 10 января 1949 года №40. Предприятиям и учреждениям было предписано: а) с 1 января 1949 года, в рамках установленного плана объема жилищного строительства, выделять 10–15% индивидуальных одно- и двухэтажных жилых домов, число комнат в которых варьировалось от одной до пяти включительно для продажи, б) организовать продажу рабочим и служащим своих предприятий и учреждений комплектов деталей стандартных одно- и двухэтажных жилых домов, также включавших от одной до пяти комнат. Кроме того, было необходимо обеспечить продажу отдельных строительных деталей и материалов, необходимых для возведения индивидуальных жилых домов. К таким материалам относились двери, оконные рамы, кровельное покрытие, кирпичи, стекло и другие элементы, необходимые в достаточном количестве для строительства дома и хозяйственных построек [2].

Горисполкомам и райисполкомам предписывалось в течение месяца провести проверку использования земельных участков, выделенных под индивидуальное и иное жилищное строительство. Участки, которые не использовались по назначению, предлагалось изымать и передавать организациям и гражданам, готовым обеспечить активное строительство. В месячный срок было необходимо подготовить и направить в Облкомхозы предложения по отводу земельных участков для жилищного строительства на 1949 г., включая изъятие колхозных земель, находящихся в черте города. До 20 февраля 1949 г. было необходимо рассмотреть на заседаниях исполкомов вопрос о строительстве индивидуальных жилых домов для продажи рабочим и служащим предприятий, строок и учреждений, а также разработать конкретные меры для реализации этих планов [2]. Помимо прямого финансирования для стимулирования индивидуального жилищного строительства предлагались варианты с кредитованием. Например, Исполком Ташгорсовета 1949 году принял решение «О распределении кредита Узкомбанка 1949 года индивидуальное жилищное строительство», где было указано, что общий объем финансирования составляет 1 млн рублей, из которых 208,8 тыс. рублей было выделено на продолжающееся строительство. Кредитные средства должны были распределяться между районами Ташкента, а также некоторыми организациями, что показывало важность развития жилищного фонда для различных групп населения и сотрудников различных ведомств. Крупные суммы были направлены в Кировский, Октябрьский и Фрунзенский районы Ташкента, что указывало на приоритет этих территорий в рамках программы жилищного строительства. Средства выделялись также для сотрудников Ташоблисполкома и архитектурных организаций (Гордорстрой, Горотдел по делам архитектуры, Ташгорпроект), что свидетельствовало, прежде всего, о поддержке исполнительного партийного органа и других ведомств в вопросах жилищного обеспечения [2].

Председатели районных исполкомов были обязаны обеспечить предоставление кредитов на индивидуальное жилищное строительство в размере 10 тысяч рублей сроком на семь лет. Приоритет в выдаче кредитов отводился переходящему строительству, а также рабочим и служащим ведущих предприятий, инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших военнослужащих. При распределении кредитов среди рабочих и служащих предписывалось учитывать реальную потребность застройщиков в финансовой поддержке, а также их добросовестное выполнение обязательств перед государством по ранее выданным кредитам [2]. По решению исполкомов кредиты на индивидуальное жилищное строительство могли оформляться только для тех категорий застройщиков,

которые по уважительным причинам не состояли на работе, включая инвалидов Великой Отечественной войны, нетрудоспособных членов семей погибших военнослужащих, пенсионеров и других категорий. Для рабочих и служащих предоставление ссуд на индивидуальное жилищное строительство осуществлялся через их предприятия и учреждения по решению районных исполкомов. Для устранения просроченной задолженности по ранее выданным ссудам на индивидуальное жилищное строительство предписывалось принять меры по ее ликвидации. Исполкомам было поручено выделять ответственных лиц, которые бы непосредственно занимались работой с должниками и обеспечивали выполнение ими обязательств по погашению задолженности.

Помимо выделения кредитов на переходящее строительство Совет Министров Узбекской ССР постановлением «О распределении ссуды на индивидуальное жилищное строительство» от 19 сентября 1949 года перераспределил нераспределенную ссуду на индивидуальное жилищное строительство, направив 30 тыс. рублей Ташкентскому горисполкому и 20 тыс. рублей Ташкентскому облисполкому. Это указывает на стремление властей использовать оставшиеся ресурсы для поддержки жилищного строительства, в первую очередь, в Ташкенте. В дополнение к принятым мерам, кредит в размере 10 тыс. рублей, изначально выделенный музею природы Академии Наук УзССР, был перенаправлен институту почвоведения Академии Наук из-за того, что музей не оформил средства, что должно было продемонстрировать финансовую дисциплину и строгий подход к использованию бюджетных средств, с целью обеспечить эффективное расходование кредитов [4].

Совет Министров Узбекской ССР, в соответствии с вышеуказанным решением поставил задачу Совету Министров Каракалпакской АССР и областным исполкомам незамедлительно распределить дополнительные средства кредитования по районам, обеспечив их выделение наиболее нуждающимся колхозам и рекомендовал этим колхозам пересмотреть планы капитальных вложений в случае необходимости. Предлагалось установить строгий контроль за использованием долгосрочных кредитов и обеспечить их полное освоение в соответствии с утвержденными планами. Помимо этого решение обязывало Совет Министров Каракалпакской АССР, Ташкентский, Ферганский, Самаркандский и Сурхандарьинский облисполкомы утвердить по районам уточненные планы кредитования сельского населения на индивидуальное жилищное строительство, проследить за своевременным пересмотром их райисполкомами и быстрее доведением их до предприятий, организаций и колхозов, которые нуждались в кредитной помощи на индивидуальное жилищное строительство, установить контроль за использованием на эту цель кредитов [4].

В 1969 г. в целом по республике план кредитования был снижен на 4000 тыс. рублей, что указывает на перераспределение или уменьшение финансовой поддержки для индивидуального строительства в сельских районах. Наибольшее снижение кредита (3000 тыс. рублей) произошло в Каракалпакской АССР, что может свидетельствовать о необходимости пересмотра планов в этом регионе или о перенаправлении ресурсов на другие приоритетные проекты. Ташкентская, Ферганская, Самаркандская и Сурхандарьинская области также подверглись сокращению, но в значительно меньшем объеме по сравнению с Каракалпакской АССР, что, возможно, было связано с меньшим масштабом строительства или изменением приоритетов в этих регионах. По своей сути, в плане отражена корректировка политики долгосрочного кредитования, где сокращения, в связи с недостатком финансовых средств, особенно в сельской местности, могли иметь последствия для темпов жилищного строительства и улучшения условий проживания в этих регионах.

**Заключение.** Жилищное строительство – одна из наиболее проблемных областей экономики страны,

требующая для своего развития организационно- системного, структурного подхода, при котором государственное регулирование этой сферы деятельности предопределяется государственной жилищной политикой. Для реализации государственной жилищной программы требуется поиск бюджетных и внебюджетных ассигнований на строительство жилых домов и улучшение жилищных условий населения, а также создание и модернизирование механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства с целью

эффективного привлечения банковских средств и трансформировании накоплений населения в виде инвестиций в индивидуальное жилищное строительство. В связи с этим проблема определения форм и источников финансирования, их классификации, задействования эффективного механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства остается актуальной и на современном этапе.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. НА Уз., ф.Р -837, оп.41, д.1496, л.122
2. НА Уз., ф.Р-837, оп.33, д. 6359, л.7.
3. НА Уз., ф.Р-837, оп.38, д.4577, л.52.
4. НА Уз., ф.Р-837, оп.41, д.86, л.232.
5. О развитии жилищного строительства в Узбекистане. – Ташкент: Государственное издательство УзССР, 1957. - С.31.