

Жилищные кооперативы

26 июня 1958 года отец, прихватив с собой Козлова с Полянским, без предупреждения заезжает на постоянную Строительную выставку, что на Фрунзенской набережной. Визит внеплановый, и на выставке не оказалось никакого другого начальства, кроме директора. Он и давал пояснения, показывал макеты малогабаритных квартир, последние модификации

деталей панельно-сборных домов. Ничего принципиально нового для себя отец среди экспонатов не обнаружил. Панельное домостроение стало рутиной, такой же, как сборка автомобилей на конвейере. Технология производства стен, лестничных пролетов, перегородок устоялась, а как сделать дома привлекательными для глаза и жизнь в них удобнее – забота архитекторов и дизайнеров.

Отец задержался у диаграммы роста объемов вводимой в эксплуатацию жилой площади, количества предоставляемых людям новых квартир. Картина впечатляющая, кривая резко уходила вверх. Слушая рассказ директора выставки, отец удовлетворенно кивал и тут же, обращаясь, главным образом, к своим спутникам, заметил, что всего этого недостаточно. При таких темпах, даже при существующих нормах, перспектива разрешения жилищной проблемы растворяется в далеком будущем, уходит за 1980 год. И это без учета ежегодного прироста населения, а оно и сейчас не маленькое, три с лишним миллиона в год, а в будущем еще увеличится. Нового прорыва в технологии сборки домов, считал отец, ожидать не приходится, конструкторы достигли своего потолка, собирают из деталей дома, как в детском конструкторе. Единственный выход – ввод в действие новых домостроительных комбинатов, другими словами – привлечение новых капиталовложений и, естественно, экономия на всем, сосредоточение всех ресурсов на главном направлении.

Тут отец вспомнил о кооперативах. Собственно, вспомнил он о них еще год назад, по его инициативе 26 мая 1957 года Президиум ЦК поручил Правительству представить предложения о возрождении забытой практики жилищно-кооперативного строительства. Первые кооперативы появились в нашей стране в 1924 году. Имевшие средства граждане получали возможность обзавестись жильем за собственный, а не государственный счет. Кооперативы просуществовали, и весьма успешно, до 1937 года, когда Сталин посчитал их анахронизмом, ненужным наростом на теле социализма. Он провозгласил тогда полную победу социализма в Советской стране, победу общенародной формы собственности. Кооперативы формально не запретили, перестали выделять на их строительство лимиты, материалы, а на самих кооператоров смотрели как на потенциальных жуликов. Откуда у советского человека могут взяться такие деньги? В результате в 1947–1952 годах в общем мизерном объеме жилищного строительства кооперативное составляло чуть больше процента, один-два дома в год на всю страну.

Люди со связями в кооперативы и не стремились, они их использовали для получения вне очереди и в порядке исключения государственного жилья. В свою московскую бытность, в 1950–1952 годах, отец не раз подписывал такие прошения, то известному кинорежиссеру, то прославленному конструктору, то знаменитому артисту. Почти все они, по его мнению, могли поднапрячься и построить квартиру на свои. И вот теперь, ради дополнительных квадратных метров жилья, экономя на всем, на высоте потолков, размерах кухонь и туалетов, отец подбирал по крохам все доступные ему резервы. Он не считал, что кооперативы дадут существенный прирост в строительстве нового жилья, особых средств у населения не имелось, но уменьшат конкуренцию за жилье людей сравнительно имущих с совсем нищими. А это тоже чего-то стоит.

23 декабря 1957 года проект Постановления о возрождении жилищно-строительных кооперативов лег отцу на стол, а уже 30 декабря, под самый Новый год, он поставил его на обсуждение Президиума. В своем выступлении он предложил добавить к квартирным еще и дачные кооперативы.

20 марта 1958 года Совет Министров СССР принял Постановление «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации». Принял, но почему-то не опубликовал. Его текст разослали заинтересованным ведомствам, совсем не заинтересованным вваливать на свои плечи дополнительную, кооперативную, обузу.

В тот день, 26 июня, на выставке, отец попросил Козлова проследить, чтобы Постановление о кооперативах стало известно всем. 4 июля 1958 года краткую информацию неброским шрифтом опубликовала «Правда» на второй странице, в левом верхнем углу. Сейчас значение этого Постановления трудно оценить, а тогда разрешение практически любому сообществу граждан, но не менее чем из десяти человек, строить для себя жилые дома или дачные поселки, впоследствии переходившие в их собственность, правда, без права перепродажи (она сохранялась за кооперативом) прозвучало диссонансом, отдавало нэпом. Идеологи поморщились, но промолчали.

Кооперативное движение, изначально рассчитанное на узкий круг участников, быстро набрало обороты. Квартиры на собранные по крохам сбережения строили не только и не столько знаменитости – они по-прежнему предпочитали использовать связи, – в них вкладывали все свои накопления люди попроще. Тем более что Постановление разрешало недостающие до нужной суммы средства отработать на стройке своего дома. Тем самым, в какой-то малой мере, разрешалась проблема рабочих рук, их на стройках всегда не хватало, а небогатые люди получали дополнительный шанс обрести жилье. Кооперативы вскоре стали ощутимой составляющей в строительстве жилья, а в больших городах – Москве, Ленинграде, Киеве, Минске, Тбилиси – даже доминирующей. Они оттягивали на себя все больше дефицитных цемента, кранов, бульдозеров, квалифицированных рабочих. В результате на строительство кооперативов наложили ограничения, что противоречило первоначальной задумке отца и экономической логике максимального привлечения средств со стороны, инвестиций.

В строительстве дачных кооперативов государство никак не участвовало, выделяло через предприятие двенадцать соток и предоставляло «счастливчика» самому себе.

Местные власти берегли хорошую землю для колхозов и совхозов. На дачников смотрели как на обузу, выделяли им участки на самых что ни на есть бросовых землях: оврагах, болотах, заросших подлеском пустошах. Поступали они так не без задней мысли, самим культивировать неудобины доставало ни сил, ни желания, а дачники, как муравьи, натащат земли, засыпят топи, ямы, буераки, все приведут в порядок, и на вчерашних пустырях зацветут сады.

В зависимости от достатка на участках возводили кирпичные или деревянные дома, домишки, сарайчики. Государство внимательно следило, чтобы размеры строений не превышали установленных когда-то и кем-то размеров ни по высоте, ни по площади да скупое отпускало через редкие строительные магазины необходимые материалы: цемент, шифер, доски, брус, гвозди, краску. Все по лимиту и качеством пониже, то, что не годилось для «настоящих» строек. Счастливчики отоваривались в магазинах, а кому не повезло, тащили, что могли и откуда удавалось, или покупали «левый товар» – украденный другими дефицит. Милиция лениво преследовала нарушителей закона, но всерьез обрушивалась лишь на тех, кто превышал негласно установленные пределы узаконенного воровства: брать только себе и понемногу. Тех, кто разворачивался всерьез, ловили и наказывали тоже всерьез.

Несмотря на все проблемы, дачный бум быстро создал дефицит земли, особенно вблизи крупных городов. Пришлось сократить размер участка вдвое, с двенадцати до шести соток, а затем и эти сотки начали нарезать за сто и более километров от Москвы и областных центров, в местах отдаленных не только от железных и шоссейных дорог, но и от поселков местного значения. Но дачники преодолевали все преграды. За право обрести садовый участок, все равно где и все равно какой, выстаивали в очереди годами.

Несмотря на все трудности и шероховатости кооперативный план помог миллионам получить жилье, зажить по-человечески. Кооперативы, строительные и дачные, оказались не подспорьем, а стали в значительной степени символом происходивших в стране перемен.