

**Тетяна Каросва**

Вінницький державний педагогічний університет ім. Михайла Коцюбинського

доктор історичних наук, професор (Україна)

e-mail: [urasim@i.ua](mailto:urasim@i.ua)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5012-9513>

ResearcherID: <http://www.researcherid.com/rid/ABA-9476-2020>

## Соціальний капітал вінничан у формуванні приватного житлового фонду Вінниці доби непу

**Анотація. Мета роботи.** На основі загальної характеристики приватного житлового фонду Вінниці доби непу дати відповідь на питання: «Що відбувалося із соціальним капіталом вінницької громади в нових радянських суспільно-політичних умовах?». **Методологія.** Теоретичною основою статті є погляди Дж. Коулмена на соціальний капітал як результат вільної та раціональної діяльності індивідів для досягнення власної вигоди. **Наукова новизна.** Охарактеризовано приватний житловий фонд Вінниці доби непу, що складався з денаціоналізованої та новозбудованої частин. Розглянуто ступінь оприявлення соціального капіталу вінницької громади на прикладі формування приватного житлового фонду міста. **Висновки.** За доби непу вінницькі практики вирішення житлової кризи підтвердили активність соціального капіталу міської громади, попри зміни суспільно-політичного ладу. Необхідність вирішувати життєво важливу проблему всіх пересічних вінничан привела до консенсусу між владою та громадою. У місті досить швидко та раціонально пройшла денаціоналізація житлового фонду, а влада виділила значну кількість земельних ділянок для приватного будівництва, а забудовники емпірично визначили критично можливу межу розмірів індивідуальної забудови, щоб уникнути 10 % натурального житлового податку. Приблизно 80 % міських житлових приміщень доби непу можна прив'язати до приватних ініціатив (разом із приблизно десятком кооперативних будинків). На відміну від лівобережних та південних промислових міст України, де розвивалося активне державне та відомче будівництво, вінничани могли розраховувати лише на себе. Вони продовжували підтримувати міцні горизонтальні соціальні зв'язки, що підтверджується числом успішних рішень про денаціоналізацію житла, практиками виживання «колишніх» і «позбавлених», які ніби розчинялися в приватному секторі від пильності влади, а також будівництвом за допомогою толоки.

**Ключові слова:** житловий фонд, приватний забудовник, денаціоналізація житла, соціальний капітал, міська громада, Вінниця.

**Постановка проблеми.** Оскільки в радянській економічній системі Вінниця не розглядалася як перспективне індустріальне місто, то вона мала розвиватися без підтримки держави, переважно за рахунок місцевих ресурсів. Тобто її поступ значною мірою мав залежати від соціального капіталу міської громади. У попередніх публікаціях обґрунтовувалася теза про його високий рівень напередодні революційних подій [Каросва, 2018]. Він, зокрема, допоміг місту стати одним з лідерів з динаміки розвитку в Правобережній Україні, згодом за радянської влади – губернським центром. Що відбулося з ним в нових радянських суспільно-політичних реаліях, коли стару соціальну структуру зруйнували, старі соціальні орієнтири та цінності нівелювали, а частина творців та активних його носіїв за нових обставин зникла або втратила діяльну потенцію? Хронологічна відстань між дореволюційною та радянською епохами була малою, а міська громада мала діяти в нових обставинах.

Напередодні Першої світової війни Вінниця переживала будівничий бум, що розпочався наприкінці 1900-х рр. Він був перерваний воєнними та революційними подіями, соціальними та економічними змінами, що їм наслідували. Основою буму була приватна ініціатива, муніципальна відзначилася лише кількома інфраструктурними важливими проектами, а кооперативна та державна взагалі залишилися на маргінесі. За радянської влади у Вінниці разом із зростанням адміністративного статусу, відповідно збільшенням населення та появою низки губернських установ, загострилася житлова проблема. Націоналізувавши наявний житловий фонд, держава перебрала на себе обов'язок його утримувати та розвивати, утім швидко зіткнулася з неможливістю його виконувати. Одним зі способів виправлення житлової кризи стало повернення із непом приватної власності. Людям поновили право володіти житлом, а вони натомість мали самостійно його утримувати. Якщо теза про значний соціальний капітал вінницької міської громади вірна, то місцева приватна ініціатива з вирішення житлової кризи мала бути високою.

**Аналіз джерел та останніх досліджень.** Нині радянське місто та його житловий фонд є об'єктом вивчення різних фахівців, серед них історики, архітектори, мистецтвознавці, соціокультурні антропологі, соціологи, урбаністи тощо. Сучасні історики [Чаговець, 2019; Меєрович, 2008] щодо досліджуваного хронологічному періоду зосереджені на аналізі радянської житлової політики та її інструментальному використанні для контролю за населенням, а також на вивченні різних аспектів житлово-побутових умов життя міського населення [Борисенко, 2009; Мовчан, 2007; Лебина, 1999; Орлов, 2014]. Загальний прояв житлової кризи як явища на подільських матеріалах висвітлювали вінницькі дослідники [Мазур, 2016; Трухманова, 2016]. Житлову сферу побіжно згадують в історико-економічних дослідженнях співіснування різних форм власності у 1920-х рр.

Один з розробників теорії соціального капіталу Дж. Коулмен вважав, що соціальний капітал розвивається як результат вільної та раціональної діяльності індивідів для досягнення власної вигоди [Coleman, 1990 : 300–324]. Вінницьку громаду вирізняли розвинуті горизонтальні соціальні стосунки [Кароєва, 2018]. Житлова проблема 1920-х рр. охопила всі соціальні групи і змусила вінничан працювати над її рішенням, тобто актуалізувала соціальний капітал громади.

**Мета статті.** На основі загальної характеристики приватного житлового фонду Вінниці доби непу дати відповідь на питання: «Що відбувалося із соціальним капіталом вінницької громади в нових радянських суспільно-політичних умовах?».

**Виклад основного матеріалу.** *Денаціоналізація житла.* Запровадження непу відкрило для радянської влади можливість вирішити житлову кризу, поглиблену політикою «воєнного комунізму». Допустивши самостійність та ініціативу населення у житловій сфері, влада розраховувала відремонтувати старе та побудувати нове житло. Житловим законом УСРР від 1 листопада 1921 р. вона поновила право приватної власності в житловому фонді [Жилищный, 1921 : 641]. Для відновлення приватного сектору треба було зробити кілька кроків: 1) комунальні відділи мали скласти списки будівель, які можна денаціоналізувати (хоча в нормативних актах використовували також слово «демуніципалізувати», але в УСРР муніципальна форма власності так й не отримала юридичної розробки). Списки потрібно скласти з огляду на можливості комунгоспів виконувати ремонти; 2) житлові будівлі мали повернути у власність колишнім власникам за умови виконання ними протягом року повного ремонту; 3) фіксувати приватну власність за радянським законодавством. Шляхом денаціоналізації тягар експлуатаційно-ремонтних робіт перекладався на власників житла. Утім управління всім житловим фондом, незалежно від форми власності, держава залишала за собою. Приватники володіли своїми будинками, зберігаючи відповідальність перед комунгоспом щодо експлуатації та утримання своєї нерухомості.

Одним з ключових критеріїв денаціоналізації обрали оцінку домоволодінь. Граничною стала сума, достатня для отримання власником міських виборчих прав у 1917 р., коли мали пройти останні міські дореволюційні вибори. У Вінниці такою нормою оцінки були 3000 руб., у великих містах, наприклад, Харкові – 4500 р. [Чаговець, 2019 : 162]. У великих містах (Київ, Одеса, Харків) такі будинки мали містити не більше 5 квартир, а в менших, типу Вінниці, – не більше 2 із загальною площею до 113,8 кв. м [Чаговець, 2019 : 160].

Наприкінці серпня 1922 р. Подільський губвиконком визнав доцільним провести денаціоналізацію будинків у Вінниці. Губернський комунгосп намагався максимально скинути з себе експлуатаційні обов'язки та фінансові витрати, але враховував необхідність забезпечувати певні категорії населення житлом. У денаціоналізації важливо зберегти баланс між двома формами власності: велика доля націоналізованого житлового фонду не була економічно доцільною для держави через необхідність її утримувати; завелика доля денаціоналізованого житла лишала державу важливого важеля впливу та контролю за населенням. У Вінниці, яка нещодавно стала губернським центром, на таке співвідношення впливало те, що частину націоналізованих житлових будівель слід пристосувати під потреби нових губернських установ.

Денаціоналізація житла була досить довгим процесом, оскільки потрібно або довести своє право власності, або свої претензії щодо будинку за трудовим принципом або за принципом трудового зв'язку. Останнє діяло в тому випадку, коли особа, яка жила в приміщенні, також претендувала на нього як трудівник. Радянське законодавство могло вирішити суперечку між такою особою та колишнім власником на користь першої. Крім того, враховувалася політична благонадійність претендента та його здатність зробити ремонт оселі.

Вінниця досить швидко упродовж осені-зими 1922/23 рр. провела відповідну роботу. Майже всі службовці губкомунгоспу були місцевими, які добре знали житловий фонд. Денаціоналізували переважно дерев'яні будинки з середньою кількістю квартир 2,08; середньою кількістю кімнат 5,18; середньою площею кожної кімнати 15,6 кв. м. [Отчет, 1922 : 117], тобто досить маленькі будівлі, хоча були випадки, коли віддавали і більші, але лише такі, що потребували значного ремонту.

Наприкінці 1922 р. вінничанам повернули 2032 будівлі з житловою площею 95,8 тис. кв. м, націоналізованими залишили 606 з житловою площею 177,4 тис. кв. м [Отчет, 1922 : 117]. Тобто денаціоналізували 77 % будинків міста, але за площею вони охоплювали лише 35,1 % житлового фонду. За державою залишили найбільші будівлі в найкращому стані. Щороку комунальна секція міської ради проводила перевірки експлуатації та ремонту денаціоналізованих будівель, щось час від часу забирала у старих власників і передавала іншим.

За міським переписом 1923 р., 96,4 % вінницьких денаціоналізованих будівель були 1-поверховими; 3,4 % – 2-поверховими; 0,2 % – 3-поверховими та більше. Останню групу склали 5 будинків, вочевидь у такому занедбаному стані, що їх вирішили передати приватникам. Про якість денаціоналізованого житла свідчить й те, що лише 20 будинків було підключено до водогону [Недвижимые, 1924 : 70]. До 1930 р. кількість націоналізованих будівель зменшилася до 527 [Матеріали, 1930 : 21].

Якщо за переписом 1923 р. понад 60 % міського населення УСРР проживало у приватних будівлях [Чаговець, 2019 : 169], то поступово інші українські міста збільшили цей показник, проте вінничани залишилися серед лідерів – приватних домовласників. Міська влада погоджувалася із зверненнями приватників, повертаючи їм насамперед те житло, що занепадало в умовах радянської безгосподарної його експлуатації. Водночас у місті було лише 16 приватних орендарів націоналізованого житла, тобто комерційний складник у стосунках з державою у місті не прижився. У Вінниці його ще після перших спроб 1922 р. визнали невдалою практикою [Отчет, 1922 : 117].

Реконструючи стосунки між приватними особами та комунгоспом, складається враження, що сформувалося досить чітке розуміння балансу між ними в житловому питанні. Влада в умовах браку державного фінансування будівництва вимушена була погоджуватися на зростання приватного житлового сектору, хоча приватних орендарів державної власності намагалася уникати, тобто свою націоналізовану частину житла прагнула контролювати повністю.

У денаціоналізації житла у Вінниці, крім фінансового критерія, зазначимо ще кілька особливостей. У місті не було окремих денаціоналізованих приватних квартир, оскільки до революції вінничани надавали перевагу володінню будинком, а не квартирою. Тут також не практикували створення комунальних квартир з великою кількістю мешканців. Будинки з багатокімнатними квартирами залишилися у власності держави і їх прилаштували під численні установи.

Власник разом з будинком набував право самостійно здавати його приміщення внайми, але держава, в особі комунгоспу, контролювала цей процес. Вона вимагала узгодження особи винаймача, реєстрації акту здачі житла та дотримання встановлених норм користування площею (поступово норма зменшувалася з 11 до 9 кв. м). Власник мав право продати свій будинок, але держава стежила за тим, щоб в одних руках не концентрувалась нерухомість. Приватні будинки обкладалися також 10 % натуральним житловим податком. У такий спосіб збільшувався комунальний житловий фонд, а також притискувалися приватники. Виключенням були будинки з кількістю кімнат менше 10, а також щойно зведені приватними особами або колективами [Инструкция, 1921 : 64]. Влада також встановлювала розмір квартплати за оренду житла у приватника. Плата формувалася дещо в інший спосіб, ніж для націоналізованого житла, і передбачала вартість експлуатації, амортизацію будівлі, погашення відсотків на витрачений на будівництво капітал тощо. Утім класовий принцип квартплати зберігався і тут. Відповідно власникам вигідніше було офіційно мати справу зі службовцями, а не робітниками, які платили менше. За умов катастрофічного дефіциту житла поширеною стала практика неофіційної квартплати, набагато більшої за заявлену.

Власний будинок, на відміну від комунальної квартири, дозволяв зберігати певну приватність. Тут можна було уникнути зайвого контролю з боку влади, конфліктів із сусідами, і вести більш-менш бажаний образ життя. Невипадково у вінницьких справах репресованих «колишніх» та «позбавленців» привертає увагу кількість адрес у приватному секторі. Вони або володіли, або винаймали тут житло, особливо на Старому місті.

*Приватне будівництво житла.* Радянська влада досить швидко (вже у 1922 р.) зрозуміла, що не зможе здолати житлову кризу без індивідуального будівництва. Залучення приватних коштів дозволяло пом'якшити її, а нова житлова площа обкладалася ще й податками. Допуск приватного капіталу в будівництво влада традиційно обставила численними контрольними та реєстраційними вимогами, хоча й декларувала державну фінансову підтримку індивідуальним забудовникам – трудівникам, а головне відмінила норми забудови та надала право здавати внайми приміщення. Утім реально отримати кредити було дуже складно, правила експлуатації житла постійно змінювалися в залежності від потреб держави. Проблем додавав постійний дефіцит будівельних матеріалів, тому назагал будівництво йшло кволо. Наприклад,

навіть у великих містах Києві, Одесі, Катеринославі у 1925 р. звітували про появу 10–12 приватних будинків у кожному з них [Мазур, 2016 : 146–147].

У Вінниці про можливість індивідуального будівництва оголосили у 1924 р. З 1 жовтня 1925 р. до 25 серпня 1927 р. під забудову всіх форм власності відведено 561 земельну ділянку, хоча нотаріально оформили лише 411. На них мали побудувати 412 будинків, з них кам'яних – 72, змішаних – 310, дерев'яних – 30. Це мало бути 405 будинків 1-поверхових, 2 – 1,5-поверхових та 7 – 2-поверхових [ДАВіО. Ф.Р-151. Оп.1. Спр.4. Арк.70]. Останні два види – це скоріше державні та кооперативні будинки. Низькі радянські зарплати обмежували фінансові можливості забудовників, тому серед них панувало споживацьке ставлення до розмірів будівель. У середньому на 1 будинок припадало 69 кв. м, з яких 46,6 – житлової площі. Ці показники дещо збільшені, оскільки охоплюють й площу державних і кооперативних будинків, серед яких були й 8-квартирні, тобто реально будинки індивідуальних власників мали бути меншими. Всього усі згадані будинки мали містити 1381 кімнату, кожна з них була приблизно 13,85 кв. м. Більше половини (59,5 %) будинків мали б мати 3 кімнати [ДАВіО. Ф.Р-151. Оп.1. Спр.4. Арк.70]. Такими були плани.

За даними введення в експлуатацію будинків, результати були скромнішими. За 1927 р. у Вінниці з'явилося 95 приватних будинків з житловою площею 2302 кв. м, у 1928 р. – 46 з площею 1839 кв. м [Україна, 1929 : 123]. Тобто вони в середньому мали набагато меншу житлову площу в 26,6 та відповідно 40,0 кв. м. Можна припустити, що зростання розмірів житла обумовлено не стільки покращенням добробуту населення, скільки тим, що майбутні власники вже зрозуміли гранично можливий розмір житла вільного від зазіхань влади (вже згаданих 10 % натурального житлового податку). У місті вже встоялась межа примусового «ущільнення», попри дуже високу щільність заселення міста – 4,14 кв. м на людину [Матеріали, 1930 : 22]. Про високу ініціативність приватного будівництва у місті свідчить й те, що на 1927 р. недобудованого житла було в 12 раз більше, ніж збудованого та відреставрованого [Мазур, 2016 : 147].

Одноповерхова індивідуальна забудова велася в районах Слов'янки, Єрусалимки, Садків, Замостя та Старого міста. Сучасник, дослідник архітектури Вінниці О. Бируля описував її так: «Плану забудови міста не було, ділянки землі роздавалися без системи, де було лише вільне місце; вальковані хати виникали майже в центрі міста»; «Вулиця Раковського та прилеглі до неї – майбутній другий центр міста – вкрилася карликовими цегляними будиночками на однопомешкання, саманними та глинобитними хатами». «Нерідко виникали хати на одну кімнату з кухнею. Значна кількість цих будинків набирає рис чисто селянського будівництва в конструкціях стін та інших частинах будинку» [Бируля, 1930 : 63–66]. Лише у 1926/27 господарчому році Вінницька міська рада перейнялася впорядкуванням індивідуальної забудови і прийняла постанову, якою в центральних частинах міста дозволила будувати як мінімум двоповерхові будинки, відповідно одноповерхове будівництво відсунула на околиці [ДАВіО. Ф.Р-151. Оп.1. Спр.4. Арк.70], а з 1929 р. сконцентрувала на Слов'янці [Матеріали, 1930 : 23].

Починаючи з 1928–1929 рр., ухвалено рішення збільшити кредитування індивідуальних забудовників із робітників і службовців, організованих у житлові кооперативи. Для допомоги таким забудовникам міська влада вирішила виділити 7 тис. руб., які мали видаватися як позика!!! Наприкінці 1929 р. 3 тис. руб. розподілили між 20 індивідуальними забудовниками-робітниками [ДАВіО. Ф.Р-151. Оп.1. Спр.4. Арк.111], решту видали 38 особам наступного року [ДАВіО. Ф.Р-151. Оп.1. Спр.4. Арк.121], тобто люди отримали позики у 150 та 105 руб. За тодішньою практикою, як стверджують українські науковці [Борисенко, 2009 : 163; Чаговець, 2019 : 169], квадратний метр кам'яної будівлі коштував понад 100 руб., а змішаної (мазанки) – близько 40 руб., тобто підтримка індивідуальних забудовників-трудівників була скоріше декларативною, ніж реальною. Люди мали дуже обмежені фінансові ресурси, намагалися уникнути зайвої уваги до себе та розміру свого житла з боку радянської влади, але все ж наважувалися на будівництво, прагнучи самостійно вирішити свою житлову проблему.

1929-й став останнім роком зростання індивідуальної забудови. Її розвиток гальмував дефіцит будівельних матеріалів, особливо цементу та скла, а згодом й заліза. Щорічне зростання вартості матеріалів за низьких зарплат робило будівництво недоступним. Надалі згорання непу, високі податки, наступ на приватний ринок, запровадження окремого податку на індивідуальних забудовників (5 % від вартості будівництва), запровадження продуктових карток фактично знищили практику індивідуального будівництва. У 1931 р. обсяг індивідуального будівництва в СРСР скоротився, порівнюючи з 1923 р., майже в 45 разів [Городское, 1932 : 7]. У Вінниці влада з великою помпою відродила його лише наприкінці 1930-х рр.

**Висновки.** За доби непу вінницькі практики вирішення житлової кризи підтвердили активністю соціального капіталу міської громади, попри зміни суспільно-політичного ладу. Необхідність вирішувати життєво важливу проблему всіх пересічних вінничан привела до консенсусу між владою та громадою. У місті проведено досить швидко та раціонально

.....  
денаціоналізацію житлового сектору, виділено значну кількість земельних ділянок для приватного будівництва, забудовниками емпірично визначено критично можливу межу розмірів індивідуальної забудови. Як результат, на 1930 р. державними та кооперативними були 22,4 % усіх будинків міста, а приватними – 77,6 % [Матеріали, 1930 : 22], тобто, враховуючи кооперативні будинки, майже 80 % житлових приміщень можна асоціювати з ініціативними людьми, які намагалися особисто вирішити свою житлову проблему.

На відміну від лівобережних і південних промислових міст України, де розвивалося активне відомче та державне будівництво, вінничани могли розраховувати лише на себе. (Кооперативне будівництво, до речі, також є свідченням цього). Вони продовжували підтримувати міцні горизонтальні соціальні зв'язки, що підтверджується числом успішних рішень про денаціоналізацію житла, практиками виживання «колишніх» і «позбавленців», які ніби розчинялися в приватному секторі від пильної уваги влади, а також будівництвом за допомогою толоки через брак фінансів, до того ж це був традиційний спосіб зведення глинобитних хат.

Функціонування приватного житлового фонду Вінниці засвідчило кілька місцевих особливостей. На відміну від великих міст України, де індивідуальна забудова йшла на окраїнах і в передмісті, у Вінниці вона відбувалася й в центрі, лише з часом мігрувала в мікрорайони. Відсутність комунальних квартир з великою кількістю мешканців певною мірою допомогла громаді уникнути відповідного травматичного досвіду.

Місцева влада в складних умовах розрухи вимушено йшла на співпрацю з міською громадою, тим самим апелюючи до звичного самостійного вирішення житлової проблеми, що сприяло збереженню соціального капіталу.

Той факт, що соціальний капітал вінницької міської громади в нових суспільно-політичних умовах продовжував працювати в житловій сфері, ще не означає, що він уникнув руйнування, зменшення чи трансформації, тому важливо простежити його прояви в інших сферах буття громади.

**Подяка.** Висловлюю подяку усім членам редколегії журналу за консультації, надані під час підготовки статті до друку.

**Фінансування.** Авторка не отримувала фінансової підтримки для дослідження, авторства та/або публікації цієї статті.

#### Джерела та література:

- Coleman, J. S.** (1990). *The Foundations of Social Theory*. Cambridge, MA: Belknap Press of Harvard UP, 993 p.
- Бируля, О.** (1930). *Архитектурна історія Вінниці*. Вінниця, 68 с.
- Борисенко, М.** (2009) *Житло і побут міського населення України у 20–30 рр. ХХ ст.* Київ : Стилос, 356 с.
- Городское** строительство к 15-летию Октябрьской революции (1932). *Советская архитектура*, 5–6, 3–10.
- ДАВіО** – Державний архів Вінницької області.
- Жилищный** закон (1921): постановление СНК УССР от 1 нояб. 1921 г. *Собр. узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства*, 22, 641.
- Инструкция** о порядке отвода и сдачи жилых помещений (1921). *Коммунальное дело*, 1, 64–65.
- Кайоєва, Т.** (2018). *«Історія має право сподіватися від міста Вінниці блискучого майбуття...»*. Вінниця, 204 с.
- Лебина, Н. Б.** (1999). *Повседневная жизнь советского города: нормы и аномалии. 1920–1930 гг.* Санкт-Петербург : Летний сад, 320 с.
- Мазур, І. В.** (2016). *Губернські міста України: соціально-економічний, суспільно-політичний та етнодемографічний аспекти (перша половина 1920-х років)*. Вінниця, 258 с.
- Матеріали** до відчиту про діяльність Вінницької міської ради VIII-го скликання з жовтня 1928 року до жовтня 1930 р. (1930). Вінниця, 60 с.
- Меерович, М.** (2008). *Наказание жилищем: жилищная политика в СССР как средство управления людьми (1917–1937)*. Москва, 303 с.
- Мовчан, О.** (2007). Житлово-побутові умови робітників та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920-ті роки. *Проблеми історії України: факти, судження, пошуки*, (17), 229–277.
- Недвижимые** имущества и жилищные условия в городах Украины (за данными Всесоюзной городской переписи 15 марта 1923 г.) (1924). Харьков, 142 с. (Статистика Украины. № 56).
- Орлов, И. Б.** (2014). Советское жилищное хозяйство в 1920–1930-е гг.: между классовой линией и самокупаемостью. *Современные проблемы сервиса и туризма*, (Т. 8, № 2), сс. 78–85.
- Отчет** Подольского губэкономсовещания Украинскому экономическому Совету, апрель-сентябрь 1922 г. (1922). Вінниця, 348 с.
- Трухманова, С.** (2016). *Соціокультурні та політичні процеси у містах Східного Поділля у 1920-х – на початку 1930-х рр.* Вінниця, 236 с.

**Україна** (1929) : стат. щорічник / ЦСУ УСРР. Харків, 1929. 400 с.

**Чаговець, Т. В.** (2019). *Політика радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920–1934 рр.)*: дис. ... канд. іст. наук / Харків. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна. Харків, 221 с.

**Tetiana R. Karoyeva**

Vinnitsia Mykhailo Kotsiubynskyi State Pedagogical University  
Dr (History), Professor (Ukraine)

### **Social Capital of Vinnitsia Dwellers in formation of Private Housing Resources of the Town During the NEP**

**The study objective** was to provide an answer to the question "What happened to the social capital of Vinnitsia town community under new socio-political conditions of the Soviet rule?" on the basis of general characteristic of the private housing resources of the town during the NEP.

**Methodology.** The theoretical basis of the paper is J. Coleman's interpretation of the social capital as an issue produced by free and rational activity of individuals in order to achieve their own benefit.

**Scientific novelty.** Private housing resources of the town of Vinnitsia composed of denationalized and newly built parts in the NEP period have been characterized. The degree of manifestation of the role played by the social capital of Vinnitsia community of the 1920s exemplified by formation of the private housing resources of the town has been considered. **Conclusions.** Practical activities of Vinnitsia community aimed at housing crisis surmounting during the NEP confirmed active role played by social capital of the town community in spite of changes in the socio-political system. The necessity of solving the vital problem that affected all ordinary dwellers of Vinnitsia resulted in a consensus between the authorities and the community. Denationalization of housing resources was carried out quite quickly in the town. The authorities allocated a significant amount of land plots for private dwelling construction and developers empirically determined the critically possible limit of private building size that made it possible to avoid 10 % housing tax in kind. As a result, about 80 % of the town housing premises can be attributed to private initiatives (including about a dozen of building cooperatives). Vinnitsia dwellers have only themselves to depend on as opposed to residents of industrial towns located in left-bank and southern regions of Ukraine where public and departmental housing was being developed actively. They continued to maintain strong horizontal social bonds, which is evidenced by the number of successful decisions on housing denationalization, the survival practices of "persons of the past" and incapacitated persons resided in private houses who seemed to flee from scrupulous attention of the authorities, as well as by implementation of collective methods of house construction.

**Key words:** housing resources, private developer, housing denationalization, social capital, town community, Vinnitsia.

#### **References:**

**Borysenko, M.** (2009). *Zhytlo i pobut miskoho naseleння Ukrainy u 20–30 rr. XX st. [Housing and everyday life of the urban population of Ukraine in the 1920–1930s.]*. Kyiv : Stylos, 356 p. [in Ukrainian].

**Byrulia, O.** (1930). *Arkhitekturna istoriia Vynnytsi [Architectural history of Vinnitsia]*. Vinnitsia, 68 p. [in Ukrainian].

**Chahovets, T. V.** (2019). *Polityka radianskoi vlady v zhytlovomu pytanni ta yoho vyrishennia v Kharkovi (1920–1934) [Policy of the Soviet power in the problem of housing and its solution in Kharkiv (1920–1934)]* (Candidate's thesis). Kharkiv, 221 p. [in Ukrainian].

**Coleman, J. S.** (1990). *The Foundations of Social Theory*. Cambridge, MA : Belknap Press of Harvard UP, 993 p.

**DAViO** – Derzhavnyi arkhiv Vynnytskoi oblasti [State Archive of Vinnitsia region]. [In Ukrainian].

**Gorodskoe** stroitelstvo k 15-letiyu Oktyabrskoy revolyutsii [Urban development summary by the 15th anniversary of the October Revolution] (1932). *Sovetskaya arkhitektura – Soviet architecture*, 5–6, 3–10. [in Russian].

**Instruktsiya** o poryadke otvoda i sdachi zhilykh pomeshcheniy [Regulation on the procedure for allocation and leasing of residential premises] (1921). *Kommunalnoe delo – Municipal economy*, 1, 64–65. [in Russian].

**Karoyeva, T.** (2018) «*Istoriia maie pravo spodivatysia vid mista Vynnytsi blyskuchoho maibuttia...*» [History has a good cause to expect a shining future for the town of Vinnitsia...]. Vinnitsia, 204 p. [in Ukrainian].

**Lebina, N. B.** (1999). *Povsednevnyaya zhizn sovetskogo goroda: normy i anomalii. 1920–1930 gg. [Daily life of Soviet towns. Norms and abnormalities. 1920–1930]*. Sankt-Peterburg : Letniy sad, 320 p. [in Russian].

.....  
**Materialy** do vidchytu pro diialnist Vinnytskoi miskoi rady VIII-ho sklykannia z zhovtnia 1928 roku do zhovtnia 1930 r. [Materials for the report on the activities of the Vinnytsia Town Council of the 8-th convocation during the period from October 1928 to October 1930] (1930). Vinnytsia, 60 p. [in Ukrainian].

**Mazur, I. V.** (2016). *Hubernski mista Ukrainy: sotsialno-ekonomichni, suspilno-politychni ta etnodemografichni aspekty (persha polovyna 1920-kh rokiv)* [Principal towns of Ukrainian provinces: socio-economical, socio-political, ethnographic and demographic aspects (first half of the 1920s)]. Vinnytsia, 258 p. [in Ukrainian].

**Meerovich, M.** (2008). *Nakazanie zhilishchem: zhilishchnaya politika v SSSR kak sredstvo upravleniya lyudmi (1917–1937)* [Dwelling restrictions as a punitive measure. Housing policy in the USSR as a mean of administration of people (1917–1937)]. Moskva, 303 p. [in Russian].

**Movchan, O.** (2007). Zhytlovo-pobutovi umovy robitnykiv ta komunalne obsluhovuvannia robitnykiv USRR. 1920-ti roky [Housing and living conditions of workers and municipal services rendered to them in Ukrainian Soviet Socialist Republic. The 1920s.]. *Problemy istorii Ukrainy: fakty, sudzhennia, poshuky – Problems of history of Ukraine. Facts, judgments and searches*, (17), 229–277. [in Ukrainian].

**Nedvizhimye imushchestva i zhilishchnye usloviya v gorodakh Ukraini (za dannimi Vsesoyuznoy gorodskoy perepisi 15 marta 1923 g.)** [Real estate and living conditions in towns of Ukraine (according to the data of the all-USSR urban population census of March 15, 1923)] (1924). Kharkov, 142 p. (Statistika Ukrainy. № 56). [in Russian].

**Orlov, I. B.** (2014). Sovetskoe zhilishchnoe khozyaystvo v 1920–1930-e gg.: mezhdru klassovoy liniy i samookupaemostyu [Soviet housing in the 1920s – 1930s: between the class policy line and self-repayment]. *Sovremennye problemy servisa i turizma – Modern problems of service and tourism*, (Vol. 8, T. 2), pp. 78–85. [in Russian].

**Otchet Podolskogo gubekonomsosveshchaniya Ukrainskomu ekonomicheskomu Sovetu, aprel-sentyabr 1922 g.** [Report of Podilla province economic Conference to the Economic Council of Ukraine, April – September 1922] (1922). Vinnitsa, 348 p. [in Russian].

**Trukhmanova, S.** (2016). *Sotsiokulturni ta politychni protsesy u mistakh Skhidnoho Podillia u 1920-kh – na pochatku 1930-kh rr.* [Socio-cultural and political processes in towns of Eastern Podillia in the 1920s – early 1930s.]. Vinnytsia, 236 p. [in Ukrainian].

**Ukraina. 1929** [Ukraine. 1929] (1929): statystychnyi shchorichnyk / TsSU USRR. Kharkiv, 400 p. [in Ukrainian].

**Zhilishchnyy zakon:** postanovlenie SNK USSR ot 1 noyab. 1921 g. [Housing legislation. Decree of the Council of People's Commissars of the Ukrainian Soviet Socialist Republic dated November 1, 1921] (1921). *Sobranie uzakonenyi i rasporyazheniy raboche-krestyanskogo pravitelstva – Collection of legislative acts and regulations of the workers' and peasants' government*, 22, 641. [in Russian].

Статтю надіслано до редколегії 21.04.2022 р.  
Статтю рекомендовано до друку 28.05.2022 р.