

**КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
В НОВОНИКОЛАЕВСКЕ-НОВОСИБИРСКЕ
В ГОДЫ НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ**



Сибирский университет потребительской кооперации РФ, 630087, г. Новосибирск, пр-т Маркса, 26.

Кокоулин Владислав Геннадьевич – доктор исторических наук, профессор Академии военных наук, эксперт РАН, e-mail: kwladislaw@yandex.ru ([подробнее](#)).

В статье анализируется капитальное строительство в «столице Сибири» – в Новониколаевске-Новосибирске в годы новой экономической политики. Сопоставляется рост населения города и темпы жилищного строительства. Выделяется три формы капитального строительства – за счёт государственного бюджета, кооперативное и частное. Отдельно рассматривается такая форма строительства как «самострой». Автор приходит к выводу, что несмотря на рост ассигнований на капитальное строительство, его темпы не позволяли решить ни жилищную проблему, ни обеспеченность учреждений необходимыми площадями.

Ключевые слова: новая экономическая политика, нэп, Сибирь, Новониколаевск, Новосибирск, капитальное строительство, жилые дома, общественные здания.

Vladislav Kokoulin

**Capital building in Novonikolaevsk-Novosibirsk
in the years of the new economic policy**

Siberian University of consumer cooperation
Russia, 630087, Novosibirsk, Marx avenue, 26

The article analyzes the capital building in the “capital of Siberia” – in Novonikolaevsk-Novosibirsk in the years of the new economic policy. The growth of the city’s population and the rate of housing buildings are compared. There are three forms of capital building – at the expense of the state budget, cooperative and private. Separately, such a form of building as “self-building” is considered. The author comes to the conclusion that despite the growth of allocations for capital building, its pace did not allow to solve either the housing problem or the provision of institutions with the necessary space.

Keywords: new economic policy, NEP, Siberia, Novonikolaevsk, Novosibirsk, capital building, residential buildings, public buildings.

Среди сюжетов, к которым обращаются исследователи, изучающие проблемы новой экономической политики, капитальное строительство в крупных городах остаётся одной из слабо разработанных тем. Эта тема изучалась либо в ракурсе градостроительной политики ¹, либо в контексте истории повседневности ², либо в контексте истории архитектуры ³. В данной статье рассматривается история капитального строительства в Новониколаевске-Новосибирске в годы новой экономической политики.

Стремительный рост городского населения в городе в годы нэпа начался как раз в годы нэпа. Связано это было с повышением административного статуса

¹ Меерович М. Градостроительная политика СССР (1917–1929). От города-сада к ведомственному рабочему посёлку. М.: Новое литературное обозрение, 2018. 352 с.

² Применительно к Новониколаевску-Новосибирску см.: Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. Обеспечение потребностей новосибирцев в межвоенное время (конец 1919 – первая половина 1941 г.). Новосибирск, 2008. 254 с. С. 83 – 97

³ Добкин И.В. Особенности архитектуры жилого дома РЖСКТ “Печатник” в Новосибирске (инж. Б.А. Коршунов, Д.Е. Бабенков, Р.А. Петерфреунд, Д.Е. Жилин, 1928 г.) // Региональные архитектурно-художественные школы. 2016. № 1. С. 409–414; Добкин И.В. Творческая концепция Аснова-Ару и её реализация в архитектуре Новосибирска 1920-х – 1930-х гг. // Баландинские чтения. 2016. Т. 11. № 1. С. 277–280; Хиценко Е.В. Формирование архитектуры жилых многоквартирных зданий Новосибирска в 1921–1933 гг. Автореф. дис. ... канд. архитектуры. Новосибирск, 2006; Журин Н.П. Стилистика Ар-Деко в архитектуре Новосибирска – до и после конструктивизма // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2016. № 6 (59). С. 65–72; и др.

города, который в 1921 г. стал «столицей Сибири». По данным Сибстауправления, в городе в начале 1920 г. проживало 67,5 тыс. человек, в 1923 г. – 74,6 тыс., в 1925 г. население города перешагнуло 100-тысячный рубеж, в 1926 г. составило 120 тыс. человек, а к концу нэпа – почти 180 тыс. человек. Переезд административных учреждений в город, который до этого был всего лишь уездным центром также приводил к дефициту жилой и служебной площади.

Обеспеченность жильём даже по самым оптимистичным планам существенно отставала от роста жителей. Так, в 1927 г. жилищное обеспечение планировалось изменять следующим образом ⁴:

	население	жил. площадь, кв. м.	в среднем на 1 человека	% от нормы
1927 – 1928	120 128	505 000	4,2	46,7
1928	138 000	553 000	4,0	44,5
1929	160 000	605 000	3,8	42,3
1930	182 000	660 000	3,6	40,0

Однако и до 1927 г. эта проблема была достаточно острой, и шли активные поиски решения. Первые годы нэпа проблема решалась в основном за счёт уплотнения существующих жилых и административных помещений и поощрения частного строительства. Однако опыт частного домостроительства и предоставленные таким застройщикам льготы в первые годы нэпа показал, что застройщики потребительскую жилую площадь не увеличивали, а строили жилые дома в среднем 10 – 15 квадратных саженьей, что было рассчитано преимущественно на семью самого застройщика. Что касается расселения сотрудников различных учреждений, то хозяйственные государственные

⁴ Государственный архив Новосибирской области (ГАО). Ф. Р-1980, оп. 1, д. 262.

органы уделяли этой проблеме недостаточно внимания. Так, в 1924/25 году были представлены и утверждены планы лишь на 3 жилых дома с общей площадью 146 кв. саженей. Строительство в таких объёмах не способствовало не только решению жилищной проблемы, но и даже снижению её остроты ⁵.

Это отмечалось в «Объяснительной записке о новом коммунальном жилищном строительстве в городах Сибкрая 1925/26 – 1934/35 гг.»: «Недостаток жилой площади ощущается остро почти во всех городах Сибирского края и о какой-либо санитарной норме говорить не приходится. Особенно в катастрофическом положении находятся Новосибирск и Барнаул; первый из-за господствующего своего положения <...> показал увеличение населения за полтора года до 17 тыс. человек и имея тенденцию к дальнейшему росту тем же темпом <...> он не только не может дать в настоящее время сносные жилые дома и минимум жилой площади по санитарным нормам, но и дать вообще какой-либо жилой угол, не считаясь с его размерами вновь прибывающему населению. Его жилая норма в настоящее время определяется в 3,64 квадратных метра» ⁶.

Единственным выходом из этой ситуации оставалось жилищное строительство при помощи государства.

Но первоначально началось строительство зданий для учреждений и жилых домов для служащих. Так, в мае 1925 г. томская газета рассказывала: «Строительный сезон прошлого года дал Новониколаевску несколько каменных больших зданий и свыше 300 деревянных. Нынешней весной уже приступлено к работам по сооружению 26 больших каменных зданий и свыше 400 деревянных. Строят крупные здания: Сибревком, Текстильсиндикат, Промбанк, Сибторг и ряд других госорганов. Смета по строительной программе текущего года округляется суммой до 3 млн руб., не считая стоимости 400 частных строений. Кроме этого заканчивается постройка мощной электростанции, строится большой железобетонный мост для пешего

⁵ Там же. Ф. Р-917, оп. 1, д. 1, л. 2, 3.

⁶ Там же. Л. 1, 2.

и конного движения, долженствующий соединить <...> центральную часть города с Закаменкой»⁷.

Для работников Госбанка на улице Урицкого был построен дом по проекту А.Д. Крячкова. Этот дом располагался на пересечении улиц Ядринцевской и Мичурина. Деревянный двухэтажный 8-квартирный дом был построен кооперативом «Просвещенец», пайщиками которого стали преимущественно представители городской интеллигенции. Дом не отличался особенным комфортом: «удобства» располагались на улице, отопление было печным, водопровод отсутствовал⁸.

Проблема обеспечения жилыми помещениями служащих обсуждалась на заседаниях органов власти. Так, 20 марта 1926 г. прошло специальное собрание, на котором решалось, как обеспечить квартирами партийных и ценных беспартийных работников. Один из докладчиков рассказал, что в строительный сезон 1926 г. по Новосибирску будет выделено 1,5 млн руб. из бюджета, в итоге планируется построить около 5 тыс. кв. саженей жилой площади, на которой можно поселить 2–2,5 тыс. человек. Однако одновременно докладчик признал следующее: «Основным противоречием в жилищном строительстве явится противоречие с квартирной платой: в настоящее время ОМХ взимает за квадратную сажень от 34 до 40 коп., во вновь отстраивающихся и строящихся домах, имея в виду амортизацию, аренду и прочее, квадратная сажень будет стоить 2 руб. 50 коп. Следует соответствующим органам вынести постановление, что квартирную плату взимать не ниже восстановительной стоимости жилплощади <...> Частное строительство предполагается в этот сезон на 1 млн руб., итого значит строительство выразится в 2,5 млн руб. Но если считать, что население Новосибирска за год прибывает 10–15 тыс. человек, то строительство жилищное из года в год будет отставать»⁹.

⁷ Красное знамя (Томск). 1925. 24 мая.

⁸ Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. С. 95, 96.

⁹ ГАНО. Ф. Р-47, оп. 1, д. 197, л. 2, 3.

Выступавшие на собрании предлагали и другие меры, в частности выселить «нетрудовой элемент» из города. После обсуждения было решено, что в строящихся домах необходимо бронировать квартиры за крайисполкомом и крайкомом, а также в 7-дневный срок разработать план освобождения коммунальных зданий «от нетрудового элемента с целью бронирования квартир для нуждающихся работников»¹⁰.

Однако темпы строительства зданий при постоянно увеличивавшемся населении города не снижали проблемы с жилищем для рабочих и служащих. На это обращалось внимание в объяснительной записке Новосибирского окрисполкома, составленной в 1926 г., в которой он ходатайствовал перед вышестоящими органами о выдаче ссуды в 200 тыс. руб. на постройку в Новосибирске жилых домов. Прочитаем соответствующую часть: «Жилищная нужда в Новосибирске, несмотря на усиленное строительство, не ослабевает. Домов, вновь построенных учреждениями, хватает для размещения лишь незначительной части служащих. Большинство рядовых служащих и рабочих продолжает ютиться в немногочисленных домах горкомхоза, в условиях крайне неблагоприятных как в отношении занимаемой жилой площади, так и в отношении необходимейших удобств. Ещё в худшем положении находятся служащие и рабочие, живущие в частных домах. Пользуясь крайней жилищной нуждой, домовладельцы сдают рабочим и служащим, находящимся в безвыходном положении, комнаты-клетки сплошь и рядом по 10 – 15 руб. за квадратную сажень жилой площади. Рабочие и служащие зачастую выплачивают частным домовладельцам от трети до половины их заработка за крайне неудобные квартиры. Надеяться на частное строительство не приходится. В большинстве случаев домохозяева ограничиваются постройкой для своих семей исключительно, ибо, помимо отсутствия необходимых средств на постройку более обширных домов, домохозяева считают для себя невыгодным и неудобным извлекать доходы из отдачи квартир в наём».

¹⁰ Там же.

Единственным выходом из положения, по мнению окрисполкома, была постройка новых домов горкомхозом с последующей сдачей этих домов в аренду учреждениям и предприятиям для размещения в них служащих и рабочих на условиях полной окупаемости всех расходов по домам доходами от квартирной платы. В первые 20 лет арендная плата должна была составлять около 4 руб. 50 коп. за кв. сажень, а в последующие 30 лет – 3 руб. 80 коп. за кв. сажень полезной жилой площади в месяц. И далее: «Принимая во внимание жилищную нужду в Новосибирске (в среднем на человека приходится половина санитарно-минимальной площади) можно быть уверенным, что дома, несмотря на сравнительную дороговизну квартирной платы для рядовых рабочих и служащих, будут заселены немедленно по окончании постройки и будут приносить необходимые для самоокупаемости доходы <...> Места для домов отведены в местах, близких от центра города и удобны для жилья. Большая часть материалов для постройки домов закуплена. Дело за средствами, с получением которых можно будет в ближайшие дни развернуть работы по постройке домов и окончить их к осени текущего года»¹¹.

Было ли удовлетворено данное ходатайство, к сожалению, выяснить не удалось. Однако средства на капитальное строительство всё же выделялись и достаточно значительные. Об этом можно судить по материалам обсуждения доклада горкомхоза о строительстве в Новосибирске, который рассматривался на заседании расширенного президиума Новосибирского окрисполкома 19 августа 1926 г. В докладе горкомхоза отмечалось, что общее строительство Новосибирска в предыдущий строительный сезон превысило строительство прошлого сезона на 20 %, достигнув 6 млн руб. В строительстве на первом месте были постройки зданий общественного пользования (53 %), на втором – постройки жилых домов (38 %) и на третьем – коммунальное строительство (9 %). По сумме затрат госорганы и организации достигли 53 %, горсовет – 26 %, жилкооперация – 8 % и частники – 13 %. При общем абсолютном росте

¹¹ Там же. Ф. Р-1980, оп. 1, д. 26, л. 140–142.

жилищного строительства за последние 3 года (в 2,5 раза) удельный вес государственно-кооперативного жилищного строительства за это время поднялся с 19 до 38 %, и, соответственно, доля частного жилищного строительства снизилась с 81 до 62 %. В докладе также отмечалось, что «текущий строительный сезон в области снабжения материалами в начале испытывал нехватку кирпича, лесоматериалов, железа, цемента, в настоящее время характеризуется относительной обеспеченностью основными строительными материалами». После обсуждения доклада было решено: «1) Считать основной задачей строительства удешевление строительных работ. а) в целях полной и планомерной загрузки всего строительного сезона просить Сибкрайисполком воздействовать на краевые организации, проводящие в Новосибирске постройку своих домов, в отношении своевременного составления ими строительных планов и их финансирования и представления их окруженителю <...> в) предложить окруженителю в срочном порядке провести работу по урегулированию цен на строительные материалы и представить соответствующие данные в окруженителю и сибкрайторгуправление»¹².

Государственные ассигнования на капитальное строительство в Новосибирске в 1927 г. несколько снизились. Так, в 1926 г. было ассигновано около 8 млн руб., а в 1927 г. эта сумма снизилась до 6,75 млн руб. Из этих средств на строительство водопровода и дорожное строительство предполагалось истратить около 1,17 млн руб., на строительство каменных зданий – почти 1,95 млн руб., деревянных – почти 2,2 млн руб. Строительным материалом город был обеспечен, а недостающую рабочую силу предполагалось привлечь из Европейской России. Однако, как всегда были «вечные» проблемы: нерациональное использование стройматериалов, плохое качество работ, несвоевременность предоставления планов и не предоставление проектов зданий на утверждение¹³.

¹² Там же. Ф. Р-47, оп. 1, д. 162, л. 89, 90.

¹³ Там же. Ф. Р-1993, оп. 1, д. 183, л. 1–3.

О последнем сообщалось, например, в докладе о состоянии строительства Новосибирска на 1 августа 1927 г. Так, от организаций требовалось до 15 мая представить чертежи и сметы в управление окружного инженера, но после 15 мая и до 1 августа всё ещё проекты поступали то на жилые дома, то на заводы и другие здания, а всего – на 31 здание, в том числе на одно из самых больших зданий – окружную больницу, которая строилась, но документов к окружному инженеру не поступало. Не поступили также проекты на здание магазина Томского потребительского общества по Михайловской улице, Закаменский клуб, Хлебозавод, Мылзавод, Газогенераторную печь, пакгауз Сибсельсклада, водонапорную башню при мельнице № 199 и ряд небольших зданий ¹⁴.

Были и другие случаи, когда здания строились без утверждения со стороны окружного инженера, например, Сибторг, имевший средства в достаточном количестве, построил деревянный дом с жилым каменным подвалом и мансардным третьим этажом – проект был представлен в феврале, а дом уже был построен вчерне. В результате фасад был удлинён до 50 метров против предусмотренных по плану 30. То же самое произошло и с домом Сибмаслосоюза ¹⁵.

По мере развёртывания капитального строительства в городе становилось понятно, что существовавшая планировка города не удовлетворяла требованиям развития Новосибирска как административного и экономического центра. Поэтому начались подготовительные работы к генеральной перепланировке города с учётом перспектив его развития. Предполагалось, что 50 % жилых домов будут построены из камня и 50 % из дерева. Типы жилищ ещё не были определены, но в качестве проекта предлагались малоквартирные дома с обособленным хозяйством. Общественные здания намеревались строить из камня с железобетонными перекрытиями. Школы же, проект которых также был не ясен,

¹⁴ Там же. Д. 193, л. 6.

¹⁵ Там же. Д. 183, л. 6, 8.

предполагалось строить из дерева. Зато мостовые собирались строить долговечными – из гранита ¹⁶.

В 1927 г. в Новосибирске намеревались построить вокзал, 40 деревянных и 2 каменных дома Горжилсоюза, коммунальный дом на 300 квартир, городскую станцию, железнодорожную городскую станцию, железнодорожную больницу, телефонную станцию, Госбанк и т.д. ¹⁷.

На строительство в 1927/1928 г. предполагалось привлечь более 8 млн руб., на которые должны были построить строений из дерева на 3,2 млн руб., камня – 4,75 млн и из железобетона – почти на 240 тыс. руб. Больше половины средств – 4,4 млн руб. – бюджетные ассигнования, почти 1,5 млн – кооперативные средства и 1,6 млн – частные вложения ¹⁸.

Но по числу строений и по жилищной площади частные строения в городе значительно превышали государственное и кооперативное строительство. К тому же строительные планы регулярно не выполнялись. Так, объём фактического строительства в 1926/1927 бюджетном году составлял 68,8 тыс. м², а построено было всего лишь 50 тыс. м² жилой площади. Удельный вес строений выглядел следующим образом (в %):

	по числу строений	по жилой площади
государственные	1,3	9,8
кооперативные	2,6	22,6
частные	96,1	67,6

Член президиума планировочной комиссии А.И. Петров по этому поводу отмечал: «96,1 % частного строительства означают, что индивидуальными постройками заняты громадные земельные площади. Рабочие вложили в строительство 69 %, т.е. около 1 млн руб., хозяева без наёмных рабочих – 279 тыс. руб., нетрудовой элемент – 12 700 руб., следовательно эта группа не

¹⁶ Там же. Ф. Р-794, оп. 1, д. 33, л. 9, 13.

¹⁷ Там же. Ф. Р-1993, оп. 1, д. 193, л. 18.

¹⁸ Там же. Д. 49, л. 1.

стремится вкладывать средства в строительство, и, таким образом, директива правительства о вовлечении крупного капитала в строительство не осуществляется»¹⁹.

В годы нэпа большинство жилищных построек в городе были из дерева – 91,9 %. Плотность населения в 1926 г. в домах коммунхоза составляла 9,65 м² на человека, в жилищных кооперативах – 6,33, а в частном строительстве – 4,22 м². Таким образом, для служащих предоставлялись более комфортных условия проживания, чем для остальных категорий городских жителей.

При обсуждении планов строительства на 1928/1929 г. планировочной комиссией предлагалось строить «как в Европе» – 2-этажные коттеджи с квартирами в 2-х этажах и индивидуальными садами. Строительство Горкомхоза с 4-этажными зданиями было признано неприемлемым, поскольку будет заселяться менее 500 человек в год, в то время как рост городского населения составляет 15–20 тыс. человек. Кооперативное строительство в этом случае имело явные преимущества, поскольку позволяло сделать застройку более плотной и не дробить участки, как того требовал комхоз²⁰.

В качестве метода регулирования застройки выдвигалась земельная рента – необходимо было облагать повышенной рентой неправильно застроенное, что должно было способствовать сносу; и понижать ренту для древесных насаждений, что позволяло превратить город «в сплошной фруктовый сад», понизить пожарные опасности и избавить город от той пыли, которая «является в настоящее время истинным бичом для народного здоровья». Усиленное обложение слабозастроенных участков могло привести к продаже или дроблению участков. Что касается мер административного воздействия, то они «или останутся простой декларацией и тем будут подрывать авторитет Советской власти, или же дадут отрицательный эффект, останавливая не только новое строительство, но даже и ремонт их»²¹.

¹⁹ Там же. Д. 381, л. 1, 2.

²⁰ Там же. Л. 2, 3.

²¹ Там же. Л. 6.

Что из себя представлял предполагаемый город-сад, в планах строительства разъяснялось так: «Большие кварталы, между магистралями улиц, идущих в направлении к основным центрам города, подчинение рельефу местности, узкие улицы, внутри жилого района, площадки и зелёные насаждения внутри строительных кварталов для коммунального пользования и для коммунальных учреждений. Минимальный размер строительного индивидуального участка, обеспечивающий нормальную плотность населения, тип постройки: дом-коттедж с садом для каждой семьи, сохранения всех существующих древесных насаждений и развитие новой зелёной площади»²². Таким образом, в качестве самого простого средства избавиться от самостроя и захвата городской земли предлагалось передать дело распределения земельных участков, охраны общественных площадей, зелёных площадей самому населению, пробуждая его самодеятельность. Но, конечно, следовало учитывать и тот фактор, что большая часть застройщиков будет содержать лошадь или корову, для которых также требовалась земельная площадь. Следует напомнить, что согласно переписи 1926 г. в Новосибирске было 3 625 лошадей и 3 612 коров, не считая мелкого скота.

Однако и на этот раз планам не суждено было реализоваться в полном объёме. В докладе начальника окружного строительного контроля «Обзор строительства по Новосибирскому округу на 1928/1929 г. и вытекающие из практики этого строительства мероприятия на 1929/1930 г.» отмечалось: «Подводя итоги прошлого строительного сезона, мы должны констатировать следующие недочёты в нём: 1) слабое и позднее финансирование центром; 2) не всеми стройорганизациями использование в полной мере зимнего периода для заготовки <...> стройматериалов; <...> 5) халатное отношение стройорганизаций к своевременной подаче в управление строительного контроля проектов и совершенно недопустимое запаздывание в подаче рабочих чертежей; 6) преступное отношение заготовительных органов к

²² Там же. Л. 7.

выполнению своих договорных обязательств и отказ выполнения их в самый разгар строительства (Металлосиндикат); 7) несвоевременное и позднее начало работ и в связи с этим рассасывание рабочей силы в начале сезона по всей Сибири; 8) дефицитность технического персонала и неозабоченность стройорганизаций о своевременном приглашении его»²³.

Однако даже несмотря на то, что строительные планы систематически не выполнялись, город рос, увеличивалось и государственное финансирование. Хотя, конечно, этот рост в итоге отставал от прироста населения и потребностей в капитальном строительстве.

* * *

Помимо привлечения государственных средств на капитальное строительство жилищную нужду стремились удовлетворять также за счёт вовлечения рабочих и служащих в жилищную кооперацию. В 1925 г. в Новониколаевске возникли государственные строительные организации, жилищно-арендные и жилищно-строительные кооперативные товарищества (ЖАКТы и ЖСКТы), деятельность которых была направлена на расширение жилищного фонда и обеспечение нуждавшегося населения жильём. Хотя в 1926 г. в городе существовало 26 ЖАКТов, в которых состояло 901 человек, при статистическом подсчёте выяснилось, что в кооперативных домах арендует жильё только 2,1 % городского населения. Эта цифра снизилась к 1929 г. до 1,3 %²⁴.

Если мы обратимся к распределению строительных участков в городе в 1924 – 1927 гг., то мы увидим, что жилкооперация занимала важное место в строительстве²⁵.

²³ Там же. Д. 583, л. 1.

²⁴ Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. С. 84, 85.

²⁵ ГАНО. Ф. Р-1993, оп. 1, д. 381, л. 9.

	Распределение строительных участков, %:				
	построек	двор	сад	огород	прочие
Комхоз					
1924 – 1925 г.	29,29	62,47	–	6,88	1,36
1925 – 1926 г.	32,75	61,67	1,76	3,82	–
1926 – 1927 г.	35,13	53,79	0,86	2,65	7,57
Жилкооперация					
1924 – 1925 г.	29,55	58,01	8,4	4,04	–
1925 – 1926 г.	38,63	57,90	0,11	0,11	–
1926 – 1927 г.	35,16	59,62	–	–	3,52
Частное					
1924 – 1925 г.	15,11	46,65	3,12	34,51	0,60
1925 – 1926 г.	14,21	42,87	4,93	36,45	1,52
1926 – 1927 г.	17,99	39,72	4,69	32,80	4,80

Необходимость развития кооперативного строительства обсуждалась на разного рода совещаниях органов власти, но конкретных решений не принималось. Так, 2 апреля 1926 г. на заседании бюро Новосибирского окружкома ВКП(б) в докладе о плане городского жилищного строительства отмечалось: «Цекомбанком на городское жилищное строительство Новосибирска отпускается 900 тыс. руб., чего не получает ни один из городов Сибири. Частное жилищное строительство в городе, по тем данным, которые имеются в ОМХ, будет равняться 800 тыс. руб., Горсовета на 300 тыс. руб. и ряд других построек госучреждений, всего в общем около 2,5 млн руб., всего с жилой площадью в 4,666 кв. саженей. По приросту населения это удовлетворяет только 40 % прироста населения, поэтому несмотря на громадное строительство по отношению к прошлому году, жилищный кризис всё же не устраняется. Новое городское строительство по подсчётам ОМХ будет равняться в среднем не ниже 3 руб. стоимости 1 кв. сажени квартирной платы, что, конечно, не под силу будет рабочим с низким окладом содержания, поэтому над этим вопросом необходимо задуматься, следует ли горсовету

вообще заниматься жилищным строительством»²⁶. И в итоге было решено создать комиссию, которая могла бы предложить тот или иной вариант решения проблемы.

Через неделю, 9 апреля, бюро Новосибирского окружкома ВКП(б) заслушало проект, предложенный комиссией. Было решено: «Считать целесообразным а) коммунализованные жилдома, намеченные к постройке непосредственно горсоветом, эксплуатировать на основе самокупаемости, путём передачи построенных домов в аренду госучреждениям и предприятиям с тем, чтобы последние (предприятия и учреждения) непосредственно сами предоставляли квартиры рабочим и служащим; б) постройку горсоветом коммунальных домов, предусмотренных планом на текущий год, сосредоточить: 35 % от общего числа – в Закаменском районе, 35 % – в Вокзальном районе и 30 % – в Центральном; в) во избежание недоразумений при распределении квартир в жилдомах, намеченных к постройке в текущем году, учреждениям и предприятиям предложить коммунистам – руководителям предприятий и учреждений согласовывать порядок распределения квартир с соответствующими профессиональными организациями»²⁷.

Конечно, подобными мерами изжить жилищную нужду в городе было невозможно.

В этом же году, на III партийной конференции Вокзального района ВКП(б) 11–12 сентября 1926 г. выступивший в прениях М.Я. Дмитриев заявил: «Работа жилкооперации, нужно сказать, слаба. Причина та, что её развитию мешают самовольные застройщики. Взять железнодорожную жилкооперацию. Её стало негде развернуться в своей работе, так как кругом её все строят и строят. Кто же строит эти бараки? Строят не одни железнодорожники, а в большей мере строят и другие лица, которые их строят на продажу. В отношении дороговизны квартирной платы. Но если взять и

²⁶ Там же. Ф. П-18, оп. 1, д. 336, л. 50.

²⁷ Там же. Л. 57.

стоимость платы, устанавливаемой жилищной кооперацией, то и здесь не ниже. Берут 2 – 3 руб. за кв. сажень жилплощади, и это составит до 18 руб. в месяц. Поэтому рабочему платить такую плату не в силах, он в жилищную кооперацию не пойдёт, а лучше будет строить свои дома. Есть случаи выхода их из жилищной кооперации. Так, из 27 человек железнодорожной кооперации ушло 25, осталось только 2 рабочих»²⁸.

Через месяц с небольшим, 21 октября, объединённое заседание президиума Новосибирского окрисполкома и горсовета обсуждало 5-летний перспективный план жилищного строительства по Новосибирску. Было решено: «Предложить горкомхозу совместно с горжилсоюзом установить не позже 1927 г. определённый район для организации кооперативно-поселкового жилищного строительства, с учётом необходимых требований благоустройства <...> Поставить перед центром вопрос о необходимости в 1926 – 1927 гг. отпуска средств на необходимые затраты по организации строительной промышленности в Новосибирске в размере 1,5 млн руб.»²⁹.

Напомним, что в 1926 г. основное внимание уделялось строительству больших каменных домов госучреждений и трестов. В 1927 г. большее внимание стало уделяться кооперативному строительству.

Однако даже увеличение темпов строительства не помогло решить проблему обеспеченности жильём всё увеличивающееся количество горожан. Так, в докладе «Обследование строительства в Сибири» в 1927 г. отмечалось: «Новосибирск на 1 октября 1926 г. при 107 тыс. жителей и при полезной жилой площади в 476 600 кв. метров, на 1 жителя приходится 4,45 кв. метра. При норме 8,19 кв. метров – нехватка 400 180 кв. метров. Для прироста населения к 1932 г. в 67 500 человек необходима площадь 307 125 кв. метров. Для замены дефектной площади самовольных застройщиков необходимо построить ещё 68 255 кв. метров. Всего к 1932 г. необходимо построить 775 460 кв. метров. Центральная библиотека, сибсберкасса, краевой музей, окрвоенкомат,

²⁸ Там же. Ф. П-36, оп. 1, д. 517, л. 88.

²⁹ Там же. Ф. Р-47, оп. 1, д. 103, л. 25, 26.

окрвноторг, окрадмотдел, Сибсовнархоз, телефонная станция Сибстатуправление, окрздрав, окроно, Сибтаможня, Сибирская краевая транспортная РКИ и т.п. не имеют удовлетворительных помещений»³⁰.

На IV конференции Вокзального райкома ВКП(б) Новосибирска 19 – 22 марта 1927 г. развернулись прения по докладу Сырцова о работе Сибкрайкома. Воспроизведём некоторые выступления.

Годовалов: Сырцов мало коснулся рабочего жилищного строительства, это дело нуждается в руководстве крайкома. Чтобы получить квартиру, надо одновременно внести 200 руб. Нужно, чтобы хозорганы внесли 10 % отчислений. Например, кооператив “Деревообделочник” имеет кредит 60 тыс. руб., а паевых взносов нет. Когда обратились за поддержкой треста, то таковая не была оказана. Предприятия треста прибыльные, и они могли это сделать. Ведь для хозяйственников тоже важно, чтобы были квартиры для рабочих³¹.

П.Е. Анучин (9-й полк ВОГПУ): Несколько слов о жилищной кооперации. Вовлечь в жилищную кооперацию военнослужащих, конечно, нельзя только потому, что в своём большинстве это люди, меняющие место жительства очень часто и по причинам, от нас не зависящим. Вообще публика не оседлая. Квартиры же получить им в городе очень трудно. Необходимо жёстко проводить линию об оставлении 10 % нормы жилищной площади за военнослужащими, а это до настоящего времени жёстко не проводится. Сейчас мы имеем даже такие факты, что наши коммунисты строят дома и в них сдают квартиры коммунистам же, но по цене довольно высокой, не отличающейся от цены любого хозяйчика, да и ведут себя так же, как хозяйчики, даже выселяют из своих домов коммунистов³².

Зайцев: Новый вокзал строить предполагается в течение 3 лет. Когда предполагается строить мост через Обь? Трудно, товарищи, сказать, ибо это удовольствие будет стоить 8 млн, на это средства государство нам не отпустит.

³⁰ Там же. Ф. Р-794, оп. 1, д. 33, л. 8.

³¹ Там же. Ф. П-36, оп. 1, д. 610, л. 1.

³² Там же. Л. 7, 8.

Сколько лишено права в городе – 782 человека – бывших офицеров и других прочих чуждых нам элементов <...> Для того, чтобы обезопасить овраги, то это удовольствие обойдётся 30 тыс. и оборудовать в данном моменте, когда ещё не хватает квартир, не представляется возможным³³.

В итоге, ни строительство за счёт бюджетных средств, ни кооперативное строительство не решали жилищную проблему в быстро растущем городе. Обратимся к анализу состояния частного жилищного строительства.

* * *

В отчёте Новосибирского окрисполкома за 1926/1927 гг. отмечалось: «Острый жилищный кризис <...> вследствие роста города не только не уменьшается, а всё больше обостряется, так если в 1923 г. в среднем на одного человека приходилось 4,4 кв. м. полезной площади, то теперь, несмотря на новое строительство жилых домов, приходилось примерно 4 кв. м. <...> Весьма видное место в строительстве занимает частновладельческое жилстроительство. Плановыми частными застройщиками к 1 октября 1926 г. строилось 8 806 владений, или 60 %, и самовольными – 5 965 владений, или 40 % всех частновладельческих строений»³⁴.

На 1927 г. планировалось, что частными застройщиками будет построено примерно тысячу деревянных домов. Однако эти планы перечёркивало то обстоятельство, что не хватало не только стройматериалов, но и рабочих, которые предпочли из Новосибирска отправиться на работу в Семиречье и Кузнецкий округ, где расценки на работу были значительно выше³⁵.

Конечно, количество жилых зданий увеличивалось. Так, по данным управления коммунального хозяйства Запсибкрайисполкома, количество

³³ Там же. Л. 17.

³⁴ Там же. Ф. Р-47, оп. 1, д. 284, л. 14.

³⁵ Там же. Ф. Р-1993, оп. 1, д. 183, л. 1, 2.

жилых помещений и обеспеченность жилой площадью в расчёте на одного человека были следующими:

	1923 г.	1926 г.	% прироста
домовладений	6 659	14 158	227
жилых зданий	8 424	17 590	205
жилая площадь, тыс. кв. метров	309,7	505,0	163
жителей, тыс.	70,0	120,5	170
жилая площадь на человека	4,38	4,19	

Сотрудники управления коммунального хозяйства отмечали и тот факт, что «строительство измельчало и приняло потребительский характер». Из вновь построенных зданий каменных было всего площадью 3 тыс. кв. метров (т.е. 2,1 % от построенных), деревянных – 106 тыс. (74,7 %), суррогатных – 33 тыс. (23,2 %) ³⁶.

Проблема принимала достаточно острый характер. Об этом можно судить по протоколу заседания президиума Сибкрайисполкома 4 января 1928 г. Заслушав доклад Рубинштейна под названием «Годовой план коммунального кредита», председатель Новосибирского окрисполкома И.Г. Зайцев заявил: «Новосибирск находится в очень тяжёлых жилищных условиях. Рабочие живут буквально на морозе. У нас насчитывается 12 тыс. землянок. Чтобы выйти из этого положения, необходимо затратить большие суммы. Мы своевременно подняли перед центральными организациями вопрос об отпуске нам соответствующих кредитов, и эти кредиты было признано необходимым нам отпустить. А теперь предлагают с нас снять 235 тыс. руб. Эта установка нам совершенно не понятна. Нужно принять установку центра и кредиты эти полностью закрепить за нами» ³⁷.

³⁶ Там же. Ф. Р-917, оп. 1, д. 45, л. 5, 7, 8.

³⁷ Там же. Ф. Р-47, оп. 5, д. 42, л. 22.

Председатель Сибкрайисполкома Р.И. Эйхе возразил: «Я согласен с Зайцевым, что ему не хватает, но и другим тоже не хватает. При распределении средств мы придерживаемся принципа – дать максимум крупным центрам и этот принцип выдержан больше, чем на 100 %. Кому дали в прошлом году? – Новосибирску. Другим округам в прошлом году ничего не дали, а в этом году даём чрезвычайно мало, а жилищная нужда и у них велика <...> Новосибирску оставляем львиную долю; остальным округам даём небольшую сумму, и в первую очередь Омску, который в прошлом году не получил ни копейки, а разве рабочие Омска не живут в землянках? Вы говорите, что вас обижают, а я скажу, что мы иногда до безобразия покровительствуем Новосибирску по линии жилищного строительства»³⁸.

Разумеется, что подобный обмен колкими репликами никак не способствовал решению проблемы. Не случайно, на партийных и советских форумах к этой теме вновь и вновь возвращались. Так, на VI районной партийной конференции ВКП(б) Вокзального района 28–31 мая 1928 г. В.А. Хлобыстов заявил: «Вопрос о жилищном строительстве надо подробно рассмотреть на этой партконференции. У нас в Новосибирске большой жилищный кризис, и из этого положения выход очень тяжёл, так как, получая маленькое жалование, рабочие не могут строить своих домов, а также вступать в жилкооперацию. Надо это дело удешевить»³⁹.

Но за счёт каких ресурсов удешевлять строительство в Новосибирске не было ясно никому.

* * *

Оценить масштабы строительного бума в Новониколаевске-Новосибирске в годы нэпа по сравнению с другими городами Сибири пока сложно, поскольку соответствующие данные не опубликованы. Однако необходимо

³⁸ Там же. Л. 23.

³⁹ Там же. Ф. П-36, оп. 1, д. 738, л. 40.

учитывать ещё один немаловажный аспект строительства жилых зданий – самострой. О примерных масштабах самостроя в городе можно судить по данным, которые привёл в своём докладе о борьбе с самовольными застройщиками юриконсульт ОМХа Романов на заседании междуведомственного совещания по борьбе с преступностью при управлении старшего помощника краевого прокурора Сибири по Новосибирскому округу 4 июня 1926 г. Он сообщил, что возникновение самовольных застроек в Новониколаевске относится к 1911 г. Но их было немного. Так, до начала Первой мировой войны ежегодного фиксировалось по одному самостройщику. Но затем этот процесс стал ускоряться в связи с теми социальными катаклизмами, которые обрушились на страну. Так, в десятилетие с 1914 по 1923 г. фиксировалось в среднем по 8 самостройщиков в год. Разумеется, данные цифры явно преуменьшены. Хорошо известно, что проблема массового самостроя в городе в 1919 г. с прибытием большого количества беженцев – это вовсе не «в среднем по 8 самостройщиков»⁴⁰. Однако приводимые далее цифры более близки к реальности. Так, в 1924 г. зафиксировано 55 самовольных построек, в 1925 г. – 126. Кроме того, следовало учитывать наличие 132 самовольных постройки, время возникновения которых установить не удалось. Также юриконсульт ОМХа отмечал, что самовольные застройки принадлежат следующим категориям горожан: рабочим – 226, служащим – 41, безработным – 92, занимающимся домашним хозяйством – 33, состоящим на собесе – 12, торговцам – 1 и неизвестного рода занятий – 25. Что касается видов самовольных построек, то из 427 построек бревенчатых было 150, барачного типа – 201, землянок – 61, смешанных – 25⁴¹.

Вот типичная картина обитателей одной из «нахаловок». На улице Старой Кирпичной в пойме Каменки, в одном из очагов самостроя проживал

⁴⁰ См., напр.: Кокоулин В.Г. Новониколаевск в годы революции, Гражданской войны и “военного коммунизма” (февраль 1917 – март 1921 г.). Новосибирск, 2010. С. 182, 183.

⁴¹ ГАНО. Ф. Р-20, оп. 1, д. 100, л. 74.

следующий разношёрстный контингент: бедный одинокий инвалид, сапожник, грузчик, вдова бедная, плотник, извозчик, чернорабочий, мелкий спекулянт. Имущих и состоятельных жильцов на этой улице было немного: мелкий торговец, да зажиточный мельник-промышленник Ваганов. Что касается материалов, то помимо брёвен, которые самостройщики вылавливали из сплаваемого по Оби леса, в ход шли фанера и ящики, бидоны из-под керосина и распоротые консервные банки. Широко использовались материалы, бывшие в употреблении. В местных газетах появлялись такие объявления: «Продаётся старый годный кирпич от разобранного здания»⁴².

Но самовольно построить дом было недостаточно. Необходимо было утвердить права на владение данным строением. «Нахаловцы» пытались прикрыться незнанием закона, говорили, что место, на котором они построили дом, всё равно пустовало (для заявления типична формулировка: «Построенный мною домик на свободном месте...»), рассказывали представителям земельно-лесного отдела службы коммунального хозяйства жалостливые истории (дом купили, а потом узнали, что построен он самовольно), обвиняли о всём Колчака, настаивая на том, что в период его власти не требовалось разрешения на строительство, а их дом появился именно тогда. Некоторые формулировки были особенно наглыми с юридической точки зрения и напоминали скорее высказывания крестьян пореформенной эпохи: «Земля ничья, божья, вот и строимся». Если горе-застройщики не могли убедить милицию и земельно-лесной отдел в своей неповинности, им либо отказывали в праве арендовать собственный дом, передавая его другим лицам, либо вовсе сносили самовольные постройки⁴³.

На этой почве возникали многочисленные конфликты. Так, 12 июля 1926 г. бюро Вокзального райкома ВКП(б) заслушало информацию Бакалдина о сносе барачков, построенных самовольно на коммунальных участках. Выяснилось, что предстояло барачки, в большинстве принадлежавших железнодорожным

⁴² Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. С. 90, 91.

⁴³ Там же. С. 91, 92.

рабочим. Рабочие в знак протеста отказывались выходить на работу, а члены партии открыто заявляли своё возмущение решением отдела местного хозяйства. Бюро партийной организации решило просить окружком через окрисполком «временно приостановить разборку барачков, обусловив сроком владельцев их к выселению в другие места», а также осветить ситуацию в местных газетах «под углом зрения, куда выселяемые должны переводить свои бараки»⁴⁴.

В данном случае речь шла о рабочих-железнодорожниках, за которых ещё могли вступить партийная организация и к мнению которых могли прислушаться власти. А подавляющему большинству самостройщиков зачастую было просто некуда переселяться, за них никто не хлопотал, а на вступление в жилищную кооперацию, наём дома или квартиры, или покупки собственного дома, средств, естественно, не было, то они вновь и вновь оказывались в числе самостройщиков. Один из таких случаев и вовсе приобрёл скандальный характер. На Ельцовке около Сухарного завода в 1927 г. лесник Пожаринский самовольно построил дом, который вскоре снесли, но дом Пожаринского возник на прежнем месте. Снос и восстановление дома происходили трижды, пока жилище лесника милиционеры демонстративно и прилюдно не столкнули в реку⁴⁵.

Конечно, кроме борьбы с самовольщиками городские власти обсуждали и другие меры. Так, на упоминавшемся выше заседании междуведомственного совещания по борьбе с преступностью при управлении старшего помощника краевого прокурора Сибири по Новосибирскому округу 4 июня 1926 г. секретарь горсовета Перцев признал: «Основным препятствием к росту самовольных застроек являлось дорогое стоящее оформление их, плата за которые в общей сложности определялась в 60 руб. Ни рабочий, ни служащий не в состоянии внести ГОМХа такую плату за приобретение права застройки, так как их жилые строения обычно оцениваются в 150 руб.; что они были бы

⁴⁴ ГАНО. Ф. П-36, оп. 1, д. 522, л. 136.

⁴⁵ См.: Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. С. 93.

не в состоянии сделать при внесении ГОМХа 60 руб. за право постройки на окраине города маленькой халупы жилья. Затем не надо ещё забывать, что ГОМХа обычно предлагает рабочим и служащим такие земельные участки, которые вовсе им не подходящие по причине нахождения их на совершенно противоположной части города от места работы или службы, куда надо будет шагать 8 вёрст»⁴⁶.

Представитель от городского Совета предложил такой выход из ситуации: построенное до 8 августа 1921 г. не сносить и предоставить на праве собственности; построенное до 1926 г. передать в нарсуд на рассмотрение, а постройки 1926 г. сносить административным порядком. Однако конкретных мер, кроме необходимости разработки плана уменьшения застройки и снижения стоимости предложено не было.

«Нахаловки» в Новосибирске продолжали расти. Вот что писала газета «Советская Сибирь» в июне 1927 г.: «Все спешат обзавестись собственным уголком. Они захватывают все более или менее свободные клочки земли, буквально задавили Каменку, изрыли все её берега и полезли в гору. Застройщики теснятся, загораживают себе проезды и проходы». Далее говорилось, что 103 домовладельца прислали в горкомхоз заявления с просьбой утвердить их в правах домовладения. Однако прогноз газеты был неутешительным – домишки скорее всего снесут, освобождая землю под новую застройку. Множество заявлений – 1 460 – поступило в апреле 1927 г. от застройщиков Ельцовской слободы. Они просили об отводе и закреплении земельных участков⁴⁷.

Власти тем временем продолжали оформлять протоколы на самостройщиков. В 1927 г. по факту самовольной застройки было рассмотрено около 500 судебных дел, ещё около 200 дел на рубеже 1927–1928 гг. находилось в процессе рассмотрения. Многие постройки сносили по решению суда, поскольку они не вписывались ни в какой план. Четыре из каждых пяти

⁴⁶ ГАНУ. Ф. Р-20, оп. 1, д. 100, л. 76.

⁴⁷ Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате. С. 89.

новосибирских домов этого периода строились самовольно; если плановый прирост жилых домов за три года составлял приблизительно 51 %, то прирост «нахаловских» строений за 3 года – почти 286 %. Лидировали по темпам самовольной застройки Ельцовский район, поёма реки Каменки, Большая Нахаловка и Карьерная слобода ⁴⁸.

Но проблема по-прежнему продолжала оставаться острой. Так, в пятилетнем плане развития коммунального хозяйства Новосибирска на 1928 – 1932 гг. отмечалось, что в самовольно построенных местах проживает 39 641 человек, т.е. 34 % населения города, поскольку без военных и проживающих в гостиницах и номерах в городе насчитывается 116 427 человек. Дефицит жилой площади на 1 января 1927 г. составляет 532 тыс. кв. метров. Для ликвидации дефицита необходимо 45 млн руб. Было предложено кредитовать индивидуальных застройщиков из среды рабочих и служащих, так как срок кредитования их значительно короче срока кредитования общественного сектора ⁴⁹.

* * *

Таким образом, капитальное строительство в Новониколаевске-Новосибирске в годы новой экономической политики отражало типичные для этого периода подходы к решению проблем: активное государственное вмешательство и расчёт на некие здоровые инициативы снизу как показатель «роста общественного самосознания». Однако в реальности проблема решалась совершенно в другой плоскости: частная инициатива (как законная, так и не совсем), направленная на решение частных бытовых проблем в полном отрыве от сознания важности «общегосударственных задач».

⁴⁸ Там же. С. 92.

⁴⁹ ГАНУ. Ф. Р-917, оп. 1, д. 45, л. 9

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Добкин И.В. Особенности архитектуры жилого дома РЖСКТ «Печатник» в Новосибирске (инж. Б.А. Коршунов, Д.Е. Бабенков, Р.А. Петерфреунд, Д.Е. Жилин, 1928 г.) // Региональные архитектурно-художественные школы. 2016. № 1. С. 409–414.

Добкин И.В. Творческая концепция Аснова-Ару и её реализация в архитектуре Новосибирска 1920-х – 1930-х гг. // Баландинские чтения. 2016. Т. 11. № 1. С. 277–280.

Журин Н.П. Стилистика Ар-Деко в архитектуре Новосибирска – до и после конструктивизма // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2016. № 6 (59). С. 65–72.

Кокоулин В.Г. Новониколаевск в годы революции, Гражданской войны и “военного коммунизма” (февраль 1917 – март 1921 г.). Новосибирск, 2010. 324 с.

Красильникова Е.И. Жизнь в городе-акселерате: обеспечение потребностей новосибирцев в межвоенное время (конец 1919 – первая половина 1941 г.). Новосибирск, 2008. 254 с.

Меерович М. Градостроительная политика СССР (1917–1929). От города-сада к ведомственному рабочему посёлку. М.: Новое литературное обозрение, 2018. 352 с.

Хиценко Е.В. Формирование архитектуры жилых многоквартирных зданий Новосибирска в 1921–1933 гг. Автореф. дис. ... канд. архитектуры. Новосибирск, 2006.

References

Dobkin I.V. Osobennosti arhitektury zhilogo doma RZHSKT “Pechatnik” v Novosibirske (inzh. B.A. Korshunov, D.E. Babenkov, R.A. Peterfreund, D.E. Zhilin, 1928 g.) // Regional'nye arhitekturno-hudozhestvennye shkoly. 2016. № 1. S. 409–414.

Dobkin I.V. Tvorcheskaya koncepciya Asnova-Aru i eyo realizaciya v arhitekture Novosibirska 1920-h – 1930-h gg. // Balandinskie chteniya. 2016. T. 11. № 1. S. 277–280.

ZHurin N.P. Stilistika Ar-Deko v arhitekture Novosibirska – do i posle konstruktivizma // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. 2016. № 6 (59). S. 65–72.

Kokoulin V.G. Novonikolaevsk v gody revolyucii, Grazhdanskoj vojny i “voennogo kommunizma” (fevral' 1917 – mart 1921 g.). Novosibirsk, 2010. 324 s.

Krasil'nikova E.I. ZHizn' v gorode-akselerate: obespechenie potrebnostej novosibircev v mezhvoennoe vremya (konec 1919 – pervaya polovina 1941 g.). Novosibirsk, 2008. 254 s.

Meerovich M. Gradostroitel'naya politika SSSR (1917–1929). Ot goroda-sada k vedomstvennomu rabochemu posyolku. M.: Novoe literaturnoe obozrenie, 2018. 352 s.

Hicenko E.V. Formirovanie arhitektury zhilyh mnogokvartirnyh zdaniy Novosibirska v 1921–1933 gg. Avtoref. dis. ... kand. arhitektury. Novosibirsk, 2006.