

Глава IV.

Домостроительная кооперация

Родиной домостроительной кооперации, как и пролетарской кооперации вообще, является Англия. Появление этого вида кооперации тесно связано с развитием капиталистической хозяйственной системы. Характерный для капитализма рост больших городов приводит к крайнему вздорожанию квартир, в особенности для беднейших слоев городского населения. Вместе с тем благодаря чрезвычайной скученности городского населения существенно ухудшаются жилищные условия большинства городского населения. Отсюда настоятельная потребность городского пролетариата, а также и вообще всех менее достаточных слоев городского населения, включая сюда хуже оплачиваемых служащих, чиновников и лиц либеральных профессий, в мерах общественной самопомощи для улучшения жилищных условий и понижения расходов по оплате жилища.

Первые домостроительные товарищества возникают в Англии еще ранее потребительских обществ и, по-видимому, вне всякой связи с великим общественным движением, вызванным Оуэном. Таким образом, домостроительная кооперация с самого своего возникновения стоит особняком от других видов кооперации и продолжает занимать такое же положение и ныне. Объясняется это как особым характером по своим техническим задачам домостроительной кооперации, так и недоступностью этого вида кооперации для массы городского пролетариата в силу необходимости затраты сравнительно очень крупных денежных средств.

Первые английские строительные кооперативы имели характер особого рода сберегательных касс, ставивших себе целью накопление денежных средств, необходимых для постройки дома. Организация их была следующая. Группа лиц с неопределенным составом обязывается делать еженедельные взносы в общую кассу, взносы эти накапливаются, пока они не достигнут таких размеров, что образуется капитал, достаточный для постройки небольшого дома для одной семьи. Капитал этот выдается в ссуду тому или иному члену товарищества, причем дом переходит в собственность лица, получившего ссуду, строящего дом совершенно самостоятельно и пользующегося им по своему собственному усмотрению.

Товарищества этого типа получили большое распространение в Англии, английских колониях и в Америке. В настоящее время в Англии числится свыше 700 тыс. членов этих товариществ, в Америке же число членов превышает два миллиона. В строительных

кооперативах принимают участие преимущественно высшие слои пролетариата, а также служащие разного рода. Кооперативная связь их членов очень невелика: кооператив существует только для того, чтобы дать своим членам возможность приобрести в собственность дом. Когда эта цель достигнута, то лицо, получившее ссуду для постройки дома, остается по отношению к кооперативу должником, и только эта связь соединяет его с кооперативом. По уплате ссуды данное лицо выходит из состава товарищества.

Операции товарищества в высшей степени несложны. Оно является простой сберегательной кассой, только тем отличающейся от обычной сберегательной кассы, что активная операция ее имеет строго определенный характер и состоит в выдаче ссуд под залог домов. Этот характер активных операций домостроительных товариществ придает чрезвычайную финансовую устойчивость товариществам: ссуды обеспечены закладными, и риск потери выданной ссуды минимален. Расходы по управлению товариществом также очень невелики, ибо ввиду крайней простоты операций товарищества последнее не нуждается даже в своем особом помещении.

Эта простота организации в связи с тяготением населения англосаксонской культуры к жизни в отдельных небольших домиках, каждая семья особо, привела к значительному распространению товариществ описанного типа в Англии и родственных ей странах. Однако этому виду строительной кооперации присущи очень крупные недостатки. Прежде всего она доступна только для более достаточных лиц, так как требует внесения, хотя и по частям, очень значительного пая. Затем и в ней могут принимать участие только лица, уверенные, что им не придется менять своего местожительства в поисках работы. Заурядный рабочий, которому приходится переходить из одного места в другое, не склонен связывать себя с определенной недвижимостью. Затем, задача товарищества этого рода ограничивается доставлением своим членам денежной суммы, необходимой для постройки дома, сама же постройка, равно как и условия эксплуатации дома, товарищества не касаются. Все это имеет своим последствием то, что жилищный вопрос не разрешается домостроительными товариществами данного типа, создающими лишь новых домовладельцев, иногда пользующихся своим домом в целях спекуляции.

Поэтому за последние годы начинает быстро расти новый вид домостроительного товарищества существенно иного типа. Прежние англо-саксонские товарищества, как сказано, не строили домов, а только доставляли своим членам средства для такой постройки. В настоящее время задачей домостроительного товарищества становится постройка домов.

В Англии инициатором этого нового типа товарищества явился видный общественный деятель Генри Вивиян⁴⁰. Домостроительные товарищества должны, по его представлению, ставить себе несравненно более широкие задачи, чем товарищества старого типа. А именно: они должны стремиться преобразовать к лучшему жилищные условия городского населения. Город нашего времени представляет собой нечто до последней степени нерациональное и уродливое. Нужно создать новый тип человеческого поселения — городсад⁴¹. Чтобы достигнуть этого, домостроительные товарищества должны сами строить дома и оставаться их собственниками после того, как в них поселятся жильцы.

В настоящее время в Англии имеется 14 товариществ этого нового типа, располагающих недвижимой собственностью в 800 тыс. ф. ст. Товарищества приобретают для застройки обширные земельные участки и возводят на них по определенному плану изящные дома, устраивая между домами сады, площадки для лаун-тенниса, детских игр и вообще принимая все меры к тому, чтобы создать не только вполне гигиеничное и комфортабельное, но и приятное для жизни жилище. Правда, товарищества эти не могут считаться в полном смысле слова кооперативами и приближаются в некоторых отношениях к акционерным компаниям. Отступление от кооперативных принципов выражается следующими чертами: во-первых, в этих товариществах число голосов, которыми располагает каждый член, пропорционально числу паев во владении каждого (максимум числа паев в одних руках ограничен 10); во-вторых, на пай выдается довольно крупный дивиденд (однако не свыше 5 %); наконец, товарищества имеют в виду как менее достаточных, так и «более состоятельных квартирантов — стоимость квартир доходит в них до 1000 руб. в год и выше.

Товарищества этого типа работают, в противность старым товариществам, только в ничтожной мере на собственный, а главным образом на заемный капитал, выпуская особые закладные листы, которые без труда размещаются на рынке. Паявой капитал составляет около 15 % всего капитала, которым располагают товарищества.

Английские строительные кооперативы основаны всецело на частной инициативе и не пользуются никакими пособиями со стороны государства или муниципалитетов. Но государство и город самым жизненным образом заинтересованы в оздоровлении условий жизни городского населения. Поэтому борьба с жилищной нуждой должна по справедливости рассматриваться как задача, лежащая не только на кооперации, но и на государстве и его органах. Кооперация не в силах собственными средствами справиться с этой задачей уже потому, что наиболее нуждаются в коренной реформе жилищные условия беднейших слоев городского населения, не обладающих достаточными средствами, чтобы принять без посторонней помощи участие в строительной кооперации, требующей гораздо больших капиталов, чем какой бы то ни было другой вид кооперации. Поэтому мы видим, что на европейском континенте строительная кооперация развивается в новейшее время при непосредственной и очень значительной поддержке государства и муниципалитетов.

Особенный размах строительная кооперация получила за последние годы в Германии. Германские товарищества по демократичности своего устройства стоят гораздо выше английских нового типа, так как в них каждый член имеет только один голос. Члены их принадлежат преимущественно к высшим слоям пролетариата. Паи в них также значительно ниже, чем в английских товариществах, и преобладает пай в 200 марок; внесение такой суммы сразу не под силу пролетариату, но она вносится не сразу, а по частям.

В 1910 г. в Германии было 1056 строительных кооперативов, причем в 739, давших о себе сведения, числилось 196 751 членов, располагавших паявым капиталом в 41 млрд, марок и заемным капиталом в 363 млрд, марок. Огромное большинство германских строительных кооперативов остаются собственниками выстроенных ими домов. Члены кооператива пользуются за определенную плату квартирами в этих домах.

Десятая часть пая вносится обычно при вступлении, а остальная сумма покрывается ежегодными взносами, размер которых колеблется от 30 пфеннигов до 1 марки. Как общее правило, каждый член владеет только одним паем. Величина процента на пай не превышает 4 и нередко спускается значительно ниже.

Успехи германской строительной кооперации всецело основываются на том, что кооперативному строительству приходят на помощь государство и муниципалитеты. Дело в том, что кооперативы, располагая незначительным собственным капиталом, настоятельно нуждаются в привлечении капиталов со стороны. Между тем частные банки очень неохотно ссужают в Германии своими капиталами строительную кооперацию благодаря тому, что банки находятся в руках домовладельческих элементов, относящихся к строительной кооперации очень враждебно, как к своему опасному конкуренту. И германская строительная кооперация влачила бы жалкое существование, если бы ей не пришли на помощь государственные кассы страхования рабочих, которые располагают миллиардным капиталом, составившимся из страховых взносов.

Германские кассы рабочего страхования понимают свою задачу очень широко и признают, что в сферу деятельности их входит содействие всякого рода мерам, которые приводят к оздоровлению населения. Конечно, самым действительным средством к поднятию уровня народного здоровья является улучшение жилищных условий. Поэтому кассы поступают в полном соответствии со своими основными задачами, открывая широкий кредит домостроительным товариществам на льготных условиях.

К 1913 г. кассы выдали в кредит на постройку рабочих жилищ более 418 млн. марок, из которых 238 млн. марок приходится на долю строительных кооперативов и общепользных строительных акционерных обществ. Процент по этим ссудам колеблется между 3 и 4. При этом кассы выдавали в ссуду значительно большую часть капитала, необходимого для постройки, чем частные кредитные учреждения, выдающие не свыше 60 % стоимости имущества, между тем как кассы кредитуют до 70 %, а иногда и до 85 % стоимости имущества.

Существенную помощь германские строительные кооперативы получают и от городских муниципалитетов. Большинство германских городов признают в настоящее время, что жилищная реформа, настоятельная необходимость которой никем не отрицается, может быть проведена только при помощи строительной кооперации. Поэтому обязанностью города является всяческое содействие этому виду кооперации и принятие мер к тому, чтобы кооперативное строительство было возможно более согласовано с интересами массы городского населения.

Германские города обычно не продают своих земель кооперативам, а сдают их в наследственно-строительную аренду сроком на 70- 100 лет, причем на все это время обычно назначается одна и та же умеренная арендная плата. Таким образом, кооперативы избегают необходимости затрачивать крупный капитал на приобретение земельной собственности и в то же время избегают столь разорительного повышения городской земельной ренты. Далее, города деятельно содействуют получению кооперативами необходимых им денежных средств, что достигается следующим образом. Так как частные кредитные учреждения

кредитуют только в известном проценте к стоимости имущества, то города устраивают специальные банки для кредитования под вторую закладную. В 1912 г. таких городских банков было уже 61. Если же город не может непосредственно ссудить капитал, необходимый кооперативу, то он достигает того же, принимая на себя перед кредитным учреждением поручительство за исправное выполнение кооперативом своих обязательств, причем благодаря поручительству кредитруемая сумма повышается иногда до 90 % стоимости постройки.

Но, конечно, город приходит на помощь строительной кооперации лишь в том случае, если она удовлетворяет целям, которые ставит себе город в своей деятельности по улучшению жилищных условий массы городского населения. Поэтому город требует одобрения планов постройки городской властью, городского контроля за квартирной платой и предназначения квартир для более нуждающихся слоев городского населения. Поэтому обычно город содействует только такому строительству, которое имеет в виду устройство дешевых рабочих квартир, число комнат в которых (включая кухню) не превышает трех, редко четырех.

Некоторые германские строительные кооперативы строят небольшие домики с двумя квартирами (так называемые парные особняки), но большинство строит огромные многоэтажные дома, стремясь, однако, согласовать свои постройки с требованиями гигиены и эстетики.

Благодаря содействию государства и городов, германская строительная кооперация служит интересам той части населения, которая не располагает капиталами, необходимыми для постройки дома, но в то же время всего более нуждается в улучшении своих жилищных условий, — городского пролетариата. Правда, и при помощи со стороны строительная кооперация доступна все же не всей массе пролетариата, а только наиболее обеспеченной его части.

Интересна постановка государственной помощи строительной кооперации в Австрии. Центральное общество жилищной реформы в Австрии выработало в 1908 г. особый проект образования государственного фонда для поддержки общепольной строительной деятельности вообще и кооперативного строительства в частности. Согласно этому проекту государственный фонд должен был служить для покрытия расходов по государственному поручительству за капитал, выдаваемый в ссуду строительным организациям ипотечными учреждениями, причем поручительство это должно выдаваться не за всю ссуду, а лишь за ту ее часть, которая выдается под вторую закладную сверх 50 % стоимости дома. Кредит строительным кооперативам должен был быть организован согласно проекту следующим образом: под первую закладную строительные кооперативы получают деньги без всякого содействия государства, под вторую же закладную берет на себя ручательство государство — в размере 40 % стоимости дома. Таким образом кооперативы получают возможность получать ссуду до 90 % стоимости своей недвижимости на таких же условиях, как и под первую закладную.

Проект этот был одобрен правительством, и в 1910 г. в Австрии вступил в действие закон об образовании государственного жилищного фонда в 25 млн. крон. Фонд предназначается на

поддержание общепольного домостроительства, а строительство может быть признано общепольным лишь в том случае, если соответствующая строительная организация выдает не свыше 5 % дивиденда на паи. При этом, однако, фонд оказывает содействие постройке лишь небольших квартир, под каковыми закон понимает семейные квартиры общей площадью не свыше 80 кв. метров, дома для бесcемейных, причем в каждой комнате должно быть помещаемо не более трех жильцов, и ночежные дома. Все дома должны удовлетворять в строительнотехническом, санитарном и нравственном отношениях требованиям, предъявляемым к здоровым и дешевым народным квартирам.

Как справедливо указывает в «Вестнике кооперации» Г. А. Глебов⁴², в австрийском законе имеет наибольшее значение признание принципа планомерной государственной поддержки строительной кооперации, но идея государственной гарантии не может быть признана удачной. Благодаря гарантии все выгоды от кредитования кооперативного строительства будут доставаться существующим ипотечным учреждениям, а убытки по возможным несостоятельствам будет нести государство. Было бы гораздо рациональнее, если бы государство основало со специальной целью содействия общепольному строительству особый ипотечный банк с правом выпуска закладных листов. Таким образом государство получило бы не меньшую возможность кредитовать строительные кооперативы, чем и при системе поручительства, но в то же время оно гораздо непосредственнее влияло бы на ход общепольного строительства, извлекая в свою пользу все выгоды от поддержки строительной кооперации. Но необходимым условием для успеха дела является связь с органами местного самоуправления — непосредственно распределять государственную поддержку должны муниципалитеты как учреждения, ближе всего стоящие к местным делам.

Что касается России, то у нас домостроительная кооперация имеется только в слабых зачатках. Поскольку она существует, она служит интересам не пролетариата, а достаточных классов городского населения, что и понятно, так как наши рабочие получают слишком низкую заработную плату, чтобы делать из нее крупные сбережения, требующиеся для участия в строительных кооперативах.

Версия #1

Зверобой создал 8 июля 2025 18:43:07

Зверобой обновил 8 июля 2025 18:47:52