

DOI: <https://doi.org/10.31110/consensus/2026-02/048-063>

УДК (UDC) 94 (477) "192/193" : 332.85

HOUSING POLICY IN UKRAINE IN THE 1920S–1930S: THE FORMATION OF THE SOVIET MODEL OF HOUSING PROVISION

Pavlo Makodrai*

Abstract

The article provides a comprehensive review of the formation and implementation of housing policy in Soviet Ukraine during the 1920s–1930s. It is substantiated that access to housing space during this period ceased to be a purely household indicator, turning into a strategic resource of state administration and a tool of social engineering.

The development of housing relations is considered, from radical nationalization during the times of war communism to tactical retreat during the NEP period and the final subordination of the housing sector to the needs of forced industrialization and Soviet ideology and the formation of the 'man-cog' system. The mechanisms of social stratification are highlighted, where housing was used as a means of manipulative influence, segregation of the population into 'their own' and 'their own', as well as an instrument of political terror through the practice of forced evictions of families of enemies of the people and class-hostile elements.

Special attention is paid to architectural and planning discussions between urbanists and deurbanists regarding the concept of socialist resettlement. Utopian projects of socialist cities, in particular New Kharkiv and Velikiy Zaporizhia, which aimed at a radical restructuring of everyday life through the socialization of life, are analyzed. It is emphasized that attempts to introduce communal houses and housing complexes faced harsh economic realities and infrastructural unpreparedness, which led to the degradation of living standards (lack of kitchens, heating with stoves).

The specifics of rural housing construction, which developed on the residual principle of financing, which led to the preservation of archaic forms of development and the deepening of the depressive state of the village, are considered.

It is determined that the Soviet decree of 1933 finally consolidated the role of cities as service appendages to industrial giants. It is summarized that the model of housing regulation formed during this period became the foundation of Soviet social policy for the following decades, consolidating the total dependence of the individual on the state in the housing sector.

Keywords: housing crisis, housing complex, collectivization, commune, garden city, city-forming enterprise, nationalization and municipalization of housing, repressive policy, social engineering, socialist city, socialization of everyday life, forced industrialization

* Postgraduate Student at the Department of History and Archeology, Faculty of Social and Humanities and Law, Bogdan Khmelnytsky Melitopol State Pedagogical University, Zaporizhzhia, Ukraine.
E-mail: paschai6@ukr.net. ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-0363-920X>

ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА В УКРАЇНІ У 1920–1930-Х РОКАХ: ФОРМУВАННЯ РАДЯНСЬКОЇ МОДЕЛІ ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Павло Макодрай*

Анотація

У статті здійснено комплексний огляд формування та впровадження житлової політики в радянській Україні протягом 1920–1930-х рр. Обґрунтовано, що доступ до житлового простору в цей період перестав бути суто побутовим показником, перетворившись на стратегічний ресурс державного управління та інструмент соціальної інженерії.

Розглянуто розвиток житлових відносин, від радикальної націоналізації часів воєнного комунізму до тактичного відступу в період НЕПу та остаточного підпорядкування житлової сфери потребам форсованої індустріалізації і радянської ідеології та формуванню «людини-гвинтика» системи. Висвітлено механізми соціальної стратифікації, де житло використовувалося як засіб маніпулятивного впливу, сегрегації населення на «своїх» і «чужих», а також як інструмент політичного терору через практику примусових виселень родин ворогів народу та класово ворожих елементів.

Окрему увагу приділено архітектурно-планувальним дискусіям між урбаністами та дезурбаністами щодо концепції соціалістичного розселення. Проаналізовано утопічні проекти соцміст, зокрема Нового Харкова та Великого Запоріжжя, які мали на меті радикальну перебудову повсякдення через усупільнення побуту. Наголошено, що спроби впровадження будинків-комун і житлових комбінатів зіткнулися з жорсткими економічними реаліями та інфраструктурною невідповідністю, що призвело до деградації побутових стандартів (відсутності кухонь, опалення пічками-буржуйками).

Розглянуто специфіку сільського житлового будівництва, яке розвивалося за залишковим принципом фінансування, що призвело до консервації архаїчних форм забудови та поглиблення депресивного стану села.

Визначено, що радянська постанова 1933 р. остаточно закріпила роль міст як обслуговуючих придатків до промислових гігантів. Резюмовано, що сформована у цей період модель житлової регламентації стала фундаментом радянської соціальної політики на наступні десятиліття, закріпивши тотальну залежність індивіда від держави у житловій сфері.

Ключові слова: житлова криза, житловий комбінат, комуна, місто-сад, містоутворююче підприємство, націоналізація і муніципалізація житла, репресивна політика, соцмісто, усупільнення побуту

Цитування: Макодрай, П. (2026). Житлова політика в Україні у 1920–1930-х роках: формування радянської моделі житлового забезпечення. *Консенсус*, 2, 48–63.
<https://doi.org/10.31110/consensus/2026-02/048-063>

URL: <https://konsensus.net.ua/index.php/konsensus/article/view/227>

* аспірант кафедри історії та археології, факультет суспільно-гуманітарних наук та права Мелітопольського державного педагогічного університету імені Богдана Хмельницького, Запоріжжя, Україна. E-mail: paschai6@ukr.net. ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-0363-920X>

Постановка проблеми. Доступ до житлового простору є не лише базовим показником якості життя, а й вагомим чинником детермінації соціально-психологічного клімату в суспільстві. Оскільки житло є фундаментальною складовою повсякденності, воно має визначальний вплив на рівень соціальної стабільності та лояльності населення. У контексті державного управління житлова сфера постає стратегічним ресурсом: через механізми розподілу площі та жорстке регулювання побуту держава трансформує житлову політику на дієвий інструмент маніпулятивного впливу.

Важливою ознакою радянської моделі стало виведення житла з ринкових відносин та його перетворення з товару на державну пільгу. Така зміна статусу житлової площі дозволила владі використовувати контроль над життєвим простором як засіб ідеологічної корекції суспільної свідомості, перетворюючи право на дах над головою на інструмент формування політичної лояльності та моделювання соціальної поведінки громадян.

Житло становить фундаментальну основу поселенського середовища та соціально-побутової сфери, безпосередньо детермінуючи спосіб життя, стан здоров'я та культурний розвиток населення. Будучи найбільш консервативним елементом повсякденності, житлові умови виступають репрезентативним індикатором добробуту суспільства, зважаючи на високу капіталомісткість процесів будівництва та експлуатації нерухомості. Саме тому житлове питання набуло особливої гостроти в Україні у 1920–1930-х рр., залишаючись актуальним і в сучасному контексті під дефініцією «житлової проблеми», складного соціально-економічного виклику, розв'язання якого потребує системного державного втручання.

Історіографія проблеми. Досліджуваний період характеризується радикальними політико-економічними трансформаціями, що спричинили житлову кризу. Форсована індустріалізація та інтенсивні міграційні потоки з сільської місцевості до промислових центрів докорінно дестабілізували традиційну житлово-побутову структуру України, яка формувалася протягом століть. Ці урбанізаційні процеси вимагали негайного перегляду стратегій житлозабезпечення, що зрештою призвело до формування специфічної радянської моделі управління житловим фондом¹.

Як влучно відзначив М. Борисенко, «житлова криза стала чи не найгострішою проблемою усіх поколінь міського населення радянської України. Власне помешкання для багатьох громадян перетворювалося на ілюзорну надію, що жевріла під навалом пропагандистських запевнень комуністичної партії. До усіх проблем некомфортного життя «простої радянської людини» – постійних дефіцитів, репресій, політичних кампаній, державного здиригництва, додавалася

¹ Данієльєва Ю. Співіснування сільської та міської культур радянської України в контексті повсякденності (20–30-і роки XX століття): дис... к. іст. н. 07.00.01 – історія України / Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля. Луганськ, 2011. 260 с.

необлаштованість власного побуту, що на фоні загальної бідності робило життя просто нестерпним»². Т. Чаговець не випадково назвала радянську соціальну політику 1920–1930-х рр. «соціальною утопією», яка базувалася на дискримінаційних та протекціоністських засадах. покликаних не вирішити справжню проблему житлового забезпечення як базову для людини, а створити слухняні та виховані у правильному ідеологічному руслі «побутового колективу»³. Відбувалася цілеспрямована «комунізація побуту населення», перетворення приватної сфери житла на соціально відкритий інститут. Паралельно йшов процес нищення приватної власності та права на приватну власність і можливість нею розпоряджатися; «він знищував домовласників і квартирновласників, ліквідував старі і створював нові типи освоєння житлового простору, протистояв приватному індивідуальному житлу»⁴.

Для багатьох наших сучасників події 1920-х – 1930-х рр. є набором певних уявлень та стереотипів, пов'язаних із «ревучими двадцятими», «Великою депресією», «Золотим віком Голлівуду» – це якщо вести мову про світовий історичний контекст. Тоді як в радянській Україні це були роки утвердження радянської влади шляхом т.зв. коренізації (радянської українізації), що швидко переросла у Великий терор та утвердження соцреалізму в усіх сферах культурного та мистецького життя. Сюди ж додамо політику одержавлення усіх сфер економіки, фізичне і моральне знищення української інтелігенції, селянства шляхом Голодоморів. Одним із методів радянської влади по формуванню «правильної радянської людини» була політика соціальної стратифікації, які чітко ділила людей на «своїх» і «чужих», «ворогів».

У радянській системі соціальна ієрархія вибудовувалася не природним шляхом, а через впровадження комуністичних догм, що перетворювало стратифікацію на інструмент політичного контролю та шантажу і тиску. З перших років більшовицької окупації в Україні привілейоване становище посіли представники партійної номенклатури, силових структур та червоноармійці. Натомість інші прошарки населення опинилися у скрутному становищі, фактично сформувавши підлеглий клас нової системи державного управління⁵. Наприклад, протягом 1934 – 1935 рр. великими містами України прокотилася чергова репресивна хвиля, направлена на пошук «українських націоналістів та контрреволюціонерів» та інших

² Борисенко М. Житлова криза та комунальна політика радянського уряду в Україні (1920–ті роки). *Етнічна історія народів Європи*. 2003. Вип. 15. С. 45–50. URL.: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eine_2003_15_9 (дата звернення: 19.12.2025)

³ Чаговець Т. Політика радянської влади в житловому питанні та його вирішення в Харкові (1920–1934 рр.): дис... к.і.н. Спеціальність 07.00.01 – «Історія України» / Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, 2019. 221 с.

⁴ Чаговець Т. Формування політики радянської влади в житловому питанні в 20-х роках XX ст. *Науково-теоретичний альманах «Грані»*, 2019. Т. 22. № 1. С. 5–13 DOI: <https://doi.org/10.15421/17191>; URL: <https://grani.org.ua/index.php/journal/article/view/1302> (дата звернення: 17.12.2025)

⁵ Михайлик А. Соціально-правові засади сталінщини в радянській Україні: історичний аспект. *Соціальна робота та психологія: освіта і наука*, 2025. Вип. 1. С. 53–59. DOI: <https://doi.org/10.32782/3041-1351/2025-1-9> URL: <https://journals.kpdi.in.ua/index.php/swp/article/view/240/233> (дата звернення: 17.12.2025)

«антирадянських елементів». Особливо зачепило Київ, куди на той час перенесли радянську столицю України. У сфері житла на практиці це означало виселення із помешкань та часто й заслання родин репресованих. Серед них були й неповнолітні діти. Т. Вронська та С. Кульчицький у своїй статті наводять цитату з листа П. Постишева, одного з організаторів Голодомору в Україні, до очільника республіканського ДПУ В. Балицького. У листі, датованому 28 березня 1934 р., автор вказує: «Треба обов'язково родини заарештованих контрреволюціонерів-націоналістів вигнати з квартир і обов'язково виселити їх за межі України, на Північ. З роботи членів родин заарештованих треба терміново зняти, з навчання – теж. Повторюю: треба якомога швидше вислати родини з України, а також і всіх тих, хто з ними жив в одних кублах. Хоча, може бути, на останніх досі фактичного матеріалу і немає, все одно – це, без сумніву, одна “шайка-лейка”»⁶.

Мета статті – здійснити комплексний історико-аналітичний аналіз формування та реалізації житлової політики в радянській Україні у 1920–1930-х рр., з'ясувати її роль як інструменту державного управління та соціальної інженерії, а також визначити вплив житлових практик на соціальну стратифікацію, трансформацію повсякденного життя населення й формування залежності індивіда від держави в умовах становлення тоталітарної системи.

Виклад основного матеріалу. Визначальним чинником суспільного статусу особи став не її інтелектуальний чи професійний потенціал, а те, ким і де вона була до «Великої Жовтневої соціалістичної революції 1917 р.». Протягом 1920-х – 1930-х рр. в радянській Україні суспільство було штучно розмежоване на «колишніх експлуататорів» та «визволених трудящих». Завдяки масованій пропаганді більшовикам вдалося посіяти недовіру до представників старих еліт серед широких прошарків населення України. Фактично, відбувалася руйнація усталених соціальних та родинних зв'язків, спровокована радянською політикою підозр та звинувачень у «шпигунстві» та «контрреволюційній» і «антирадянській» діяльності. Позбавлення житла стало розповсюдженою формою економічного дискримінації та морально-психологічного тиску. Загалом, протягом 1920-х – 1930-х рр. був сформований фундамент радянської соціальної політики, яка у різних модифікаціях проіснувала фактично до розпаду СРСР⁷. Трансформація соціокультурного простору радянської України була зумовлена інтенсивною індоктринацією марксистської ідеології. Вона стала фундаментом для формування специфічної моделі житлової політики. У цей період житлове забезпечення розглядалося не лише як господарське завдання, а як інструмент соціальної інженерії, спрямований на побудову безкласового суспільства. В основі цієї стратегії лежав концепт «нової людини», який в ідеалі передбачав

⁶ Вронська Т., Кульчицький С. Радянська паспортна система. *Український історичний журнал*, 1999. № 4. С. 3–15.

⁷ Мурашова О. Соціальна політика радянської влади в Україні у 20-х рр. XX ст.: дис... к.і.н. Спеціальність 07.00.01 – Історія України / Вінницький державний педагогічний університет імені Михайла Коцюбинського, Вінниця, 2019. 236 с.

нівелювання індивідуальних рис та відмову від приватного простору чи його максимальне знецінення. Відповідно, архітектурно-планувальні рішення того часу, зокрема колективізація побуту та стандартизація житла, мали на меті повне підпорядкування життєдіяльності індивіда єдиному вектору соціалістичного будівництва, мінімізуючи особисту сферу на користь громадських зон та ідеологічного контролю⁸.

Потягом 1920-х рр. відбувалося системне зменшення житлової площі на одного жителя. У 1924 р. це було 6,8 м², тоді як у 1927 р. норму зменшено до 5,7 м². Забезпечення житлом у великих містах було у ще більш катастрофічному стані⁹. Міста УСРР протягом 1920-х рр. були охоплені житловою кризою, що своїми витоками сягала ще довоєнних років. Природне старіння житлового фонду, його руйнація в умовах війни, політика «воєнного комунізму» ще більше загострили ситуацію. Житловий фонд найбільшої руйнації зазнав у таких містах, як Сталіно (нинішній Донецьк), Одеса, Миколаїв. Менше постраждали Харків і Чернігів. Окрім того, відбувалися й соціально-демографічні зміни серед міського населення. У таких містах, як Херсон і Одеса, відбулося скорочення населення, тому житлової кризи в зазначені роки не спостерігалось. Суттєво зменшилася кількість населення у провінційних містечках Подільської та Волинської губерній. Тоді як у Харкові, Полтаві, Києві кількість населення зростала, що посилювало дефіцит житла, попри відносно незначні руйнації. Найскладнішою ситуація була на Донеччині, де наклалися один на одного і руйнація житлового фонду, і зростання кількості населення. Як свідчать дані перепису населення 1923 р., на одного мешканці припадало лише 65% житлової норми. У деяких містах цей показник ледь сягав 45%. Попри запровадження радянською владою політики НЕПу, у містах та містечках житлова криза поглиблювалася. Адже у пріоритеті була відбудова промислового виробництва, тоді як житлова інфраструктура розвивалася обмежено та не встигала за реальними потребами населення¹⁰.

Формування радянської моделі житлового забезпечення супроводжувалося жорсткою сегрегацією та витісненням приватного власника з міського простору. Зокрема, для надання цьому процесу правового вигляду була видана постанова уряду СРСР від 4 січня 1928 р., яка легітимізувала примусове виселення осіб, чий річний дохід перевищував 3 тис. карбованців, із будинків націоналізованого фонду. Ця норма передусім була спрямована проти непманів. Наслідки впровадження цієї політики у великих містах України мали масовий характер; людей виселяли тисячами. Протягом 1928–1930 рр. житловий фонд, що перебував у користуванні непманів,

⁸ Драмарецький Б., Толубець Н. «Культурна революція» початку 1920-х рр., як технологія формування радянського менталітету. *Емінак*, 2021. № 2 (34). С. 190–199. DOI: [https://doi.org/10.33782/eminak2021.2\(34\).527](https://doi.org/10.33782/eminak2021.2(34).527) URL: <https://www.eminak.net.ua/index.php/eminak/article/view/527> (дата звернення: 15.12.2025)

⁹ Михайлик А. Вказ. праця.

¹⁰ Мовчан О. Житлово-побутові умови та комунальне обслуговування робітників УСРР. 1920–ті рр. *Проблеми історії України: факти, судження, пошуки*, 2007. Вип. 17. С. 229–277. URL: http://resource.history.org.ua/publ/pro_2007_17_229 (дата звернення: 10.12.2025)

скоротився на 41%. Такі виселення часто супроводжувався правовим нігілізмом: практикувалися виселення всіх мешканців квартири разом із власником, а президії окривконкомів нерідко скасовували судові рішення, що суперечили репресивній політиці влади. На початку 1930-х рр. радянська держава перейшла до наступного етапу, що передбачав фактичну ліквідацію вільного ринку нерухомості. Постанова № 185 НКЮ та Головупркмогоспу при РНК УСРР «Про врегулювання привласнення денаціоналізованих будинків і права забудови приватних осіб» суттєво обмежила право громадян на продаж власних будинків. За наявності підозри у спекуляції місцева влада отримувала право директивно встановлювати ціну на об'єкти нерухомості, що нівелювало будь-які економічні стимули для приватних осіб і завершувало формування державної монополії у житловій сфері. Подібні заходи не лише нівелювали інститут приватної власності, а й створювали умови для тотальної залежності домовласників від волюнтаризму місцевих чиновників. Надання представникам владних структур права суб'єктивно визначати вартість нерухомості та контролювати угоди купівлі-продажу відкривало широке поле для зловживань службовим становищем. Фактично, відсутність чітких правових механізмів та прозорого ціноутворення перетворила житлове питання на інструмент особистого збагачення бюрократичного апарату, що стало характерною рисою формування ранньої радянської житлової моделі¹¹.

Гостра житлова криза початку 1920-х рр. змусила радянське керівництво тимчасово відійти від радикальних методів «вирішення житлових проблем». Нова влада опинилася перед необхідністю відновлення домоволодінь та їх підтримання у належному стані. З кінця 1921 р., коли вже був очевидним невдалий досвід централізованого управління експлуатацією житлового фонду, його експлуатація здійснювалася, по-перше, через залишення у власності держави, по-друге, передаванням у кооперативну власність, по-третє, поверненням у приватну власність. До 1923 р. виокремилася кілька форм власності домоволодіннями: націоналізація; муніципальне житло, в тому числі й для створення комун; муніципальне, яке здавали в оренду житловим- та житлово-будівельним товариствам; приватна власність окремих осіб або кооперативних організацій. Згідно з критеріями націоналізації, на основі циркуляру циркулярі ГУКГ (Головного управління комунального господарства) № 225, до таких об'єктів належали ті, щодо яких були видані окремі постанови центральної влади; будівлі, задіяні у виробничих циклах націоналізованих підприємств; споруди спеціального загальнодержавного призначення, такі як казарми, банки, заклади культури. Інші державні споруди вважалися муніципальними. Націоналізоване майно перебувало у віданні Наркоматів, муніципальне підпорядковувалося виконкомам. Класифікацію об'єктів здійснювали губернські комісії; потім її затверджувала РНК союзних республік. Перевести будівлю з однієї категорії в іншу можна було лише за рішенням РНК. Щодо

¹¹ Михайлик А. Вказ. праця.

націоналізованих об'єктів, то виконками мали лише контролюючі функції, наприклад, нагляд за технічним станом та зовнішнім виглядом.

Із впровадженням політики НЕПу пріоритетним напрямом діяльності комунальних структур став системний облік муніципального фонду. Це передбачало верифікацію підстав для проживання мешканців, оцінку потенціалу для подальшого «ущільнення», а також фіскальний контроль, зокрема, систематизацію збору орендної плати та платежів за послуги для фінансування експлуатаційних витрат і ремонтів. Згідно з інструкціями НКВС 1922 р., до муніципальної власності відносили об'єкти, вилучені місцевою владою до 22 травня 1922 р.; будівлі, передані під потреби держустанов; безгосподарне майно. Процес складання реєстрів затягнувся через необхідність детальної технічної оцінки кожної споруди. Лише до середини 1926 р. облік було завершено, що дало поштовх до створення Бюро технічної інвентаризації (БТІ). Саме на етапі масової інвентаризації відбулося остаточне юридичне та фактичне усвідомлення колишніми власниками втрати їхніх прав на майно.

Процес муніципалізації супроводжувався численними зверненнями громадян до ГУКГ через примусове виселення та позбавлення прав власності. Люди наголошували на зверхньому ставленні з боку місцевих посадовців, відмовах у наданні інформації та навіть погрозах репресіями за спроби оскарження рішень. Для розв'язання майнових суперечок НКВС видав інструкцію, яка обмежила коло законних власників: довідки зі старих нотаріальних архівів анулювалися, а право на будівлю визнавалося лише за тими особами, які безперервно володіли нею з періоду до 8 серпня 1921 р. і мали відповідне посвідчення від Комунвідділу. Це дозволило уніфікувати реєстрацію та перевести колишніх власників у статус звичайних орендарів, зобов'язаних сплачувати квартплату на загальних підставах. Початковою метою такої системи було забезпечення робітників та службовців доступним житлом за помірними тарифами. У цей період при місцевих відділах комунального господарства діяла система розподілу житла через механізм ордерів. Пріоритетне право на отримання кімнат мали робітники та службовці, оскільки головною метою муніципального фонду було соціальне вирішення житлового питання, а не отримання прибутку. Проте пряма експлуатація будівель комунальними органами виявилася фінансово обтяжливою для місцевих бюджетів.

Доходи від оренди часто спрямовувалися на сторонні потреби, тоді як самі будинки занепадали без належного ремонту. Низькі ставки квартирної плати не дозволяли домовим господарствам вийти на рівень самоокупності. Навіть спроба залишити в управлінні держави лише найбільш рентабельні та технічно справні об'єкти не виправила ситуацію: утримання роздутого адміністративного апарату при мізерних надходженнях було збитковим. З огляду на це, за державними органами було залишено лише функції загального регулювання та невеликий резервний фонд, тоді як основну частину нерухомості було вирішено передати в експлуатацію через систему широкої оренди. Такі заходи дозволили державі фактично перекласти тягар утримання нерухомості на плечі колишніх домовласників і заможних

квартиронаймачів, нав'язавши їм функцію «господарського опікунства». Результатом цієї стратегії стало відновлення значної частини житлового фонду міст без прямих державних капіталовкладень, хоча, як засвідчив подальший розвиток подій наприкінці 1920-х рр., ці гарантії виявилися тимчасовим тактичним відступом¹².

Протягом 1929–1930 рр. у Радянському Союзі розгорнулася масштабна полеміка щодо принципів соціалістичного розселення, стимульована розробкою першого п'ятирічного плану. Зміст обговорень виходив за межі суто архітектурних рішень. Вони охоплювали ідеологічні аспекти формування «нової людини» та трансформацію соціальних комунікацій. Це зумовило міждисциплінарний склад учасників, серед яких були економісти Л. Сабсович, М. Охитович, архітектори М. Гінзбург, брати Весніни, О. Щусев і представники партійної еліти Н. Крупська, А. Луначарський. Протистояння відбулося між урбаністами, які виступали за високу концентрацію промисловості та житла у соцмістах, і дезурбаністами, котрі пропонували розосереджене лінійне розселення. Важливим аспектом дискусії стало питання усупільнення побуту. Попри відсутність єдиної фінальної моделі соціалістичного міста, результатом дискусій стало виокремлення базових принципів радянського містобудівного проектування. Попри зовнішню суперечність архітектурно-планувальних рішень, концепції урбаністів і дезурбаністів базувалися на єдиному ідеологічному фундаменті. Ці розбіжності не мали антагоністичного характеру для соціалістичної урбаністики, оскільки обидва табори солідаризувалися у ключовому питанні: необхідності повної ліквідації старого побуту та відмови від капіталістичної моделі міського розвитку.

Пріоритетним завданням визнавалося освоєння нових територій поблизу індустріальних об'єктів, де соціалістичне розселення проектувалося з нуля на засадах радикального оновлення суспільних відносин. Взаємопроникнення ідей було настільки інтенсивним, що представники обох напрямів часто запозичували напрацювання один одного або працювали над спільними об'єктами. Показовим прикладом такої колаборації є проект Великого Запоріжжя. Інтенсифікація теоретичних дискусій щодо соціалістичного розселення у 1929–1930 рр. трансформувалася у масштабну кампанію з конкурсного проектування міст нового типу. Результатом цієї діяльності стали близько 50 проектів, що базувалися на концепціях усупільнення побуту та втілювали ідеї як урбаністичного, так і дезурбаністичного спрямування. Найбільш репрезентативними на загальносоюзному рівні стали плани забудови Магнітогорська, Сталінграда та Нижнього Новгорода. В українському контексті центральне місце посідав проект Великого Запоріжжя, а також низка поселень у промислових районах Донбасу та селище Новий Харків, що розроблялися як зразкові моделі соціалістичних міст. Містоформуючим чинником у радянській концепції розселення виступало промислове підприємство. Міста

¹² Чаговець Т. Вказ праця.

розглядалися як органічне доповнення до індустріальної бази, призначене для забезпечення її функціонування. Зокрема, Велике Запоріжжя було безпосередньо зумовлене спорудженням Дніпровської ГЕС і супутнього комбінату, а планувальна структура Нового Харкова повністю підпорядковувалася потребам Харківського тракторного заводу, який став головною віссю для розбивки вулично-дорожньої мережі. Соцміста проектувалися як класові пролетарські центри, де єдиним суб'єктом життєдіяльності виступав робітничий клас. Відповідно до цієї ідеологічної настанови, нові центри Донбасу мали радикально відійти від моделі капіталістичного міста з його торговельно-фінансовою інфраструктурою, перетворившись на культурний гуртожиток для пролетаріату. Стандартизація міського простору в 1920–1930-х рр. виступала інструментом соціальної інженерії. В ідеальному соціалістичному місті категорія престижності району втрачала сенс через абсолютну ідентичність матеріально-побутового середовища.

Проект Великого Запоріжжя слугує показовою ілюстрацією цієї спроби створити безкласовий та соціально вирівняний міський ландшафт. Попри офіційну критику концепції «міста-саду» як буржуазної наприкінці 1920-х рр., її елементи стали невід'ємною частиною планування радянських індустріальних центрів. Озеленення розглядалося як ключовий інструмент створення здорового середовища. Наприклад, у проектах Нової Горлівки під міський парк відводилося 100 га, а в структурі Великого Запоріжжя зелені насадження мали охоплювати від 50% до 70% території кварталів. Втім, ці амбітні плани щодо гармонійного поєднання індустрії та природи залишилися переважно на папері. Центральним елементом програм соцміст стала радикальна перебудова повсякдення через звільнення населення від тягара індивідуального господарства на користь колективних форм побуту. Основним інструментом цієї трансформації виступав житловий комбінат, або жилкомуна, такий собі цілісний архітектурний комплекс, розрахований на проживання до 5 000 осіб. Типологія таких об'єктів варіювалася від інтеграції побутової інфраструктури на перших поверхах житлових споруд до складних систем із розгалуженою мережею спеціалізованих корпусів з бібліотек, їдалень, дитячих установ.

Протягом 1930–1933 рр. амбітні плани щодо створення житлових комбінатів були реалізовані лише частково, набувши радше пропагандистського, аніж системного характеру. Практичне втілення усупільненого побуту супроводжувалося значним спрощенням житлових норм. Зокрема, у Новому Харкові сімейні помешкання мали гранично малу площу, що обмежувалася спальнею, передпокоюм, санвузлом та зоною для розігріву їжі, що фактично змушувало мешканців користуватися громадськими їдальнями. У Шостому селищі Великого Запоріжжя архітектор Овеснін спроектував масштабні об'єкти колективного побуту: будинок-блок, що об'єднував гуртожиток, готель, ресторан та пошту, а також будинок-комуну, призначений для іноземних фахівців та робітників. Попри новаторські архітектурні форми, ці споруди залишилися поодинокими прикладами

експериментального будівництва, що не змогли повністю замінити традиційні форми міського розселення.

Процес практичного втілення концепції усупільненого побуту зіткнувся із системними економічними та інфраструктурними перешкодами. Брак фінансування призвів до масової консервації будівництва. Зокрема, у Новому Харкові вже у 1930 р. було зупинено роботи на понад 30 об'єктах. У Великому Запоріжжі проектування житла без кухонь, розраховане на майбутню розбудову мережі громадського харчування, спричинило побутовий колапс. Мешканці були змушені адаптувати модерністські приміщення до традиційних потреб: використовувати примуси для приготування їжі та сушити білизну в кімнатах через відсутність передбачених проектом допоміжних служб. Недосконалість комунікацій та затримки у прокладанні тепломереж змушували людей встановлювати пічки-буржуйки та зберігати дрова безпосередньо у квартирах, оскільки архітектурні плани заперечували наявність господарчих подвір'їв. Таким чином, реальне повсякдення перших соцміст виявилось радикально далеким від теоретичних візій урбаністів щодо комфортного колективного співжиття.

В умовах форсованої індустріалізації капіталовкладення у житлову інфраструктуру почали сприйматися як неприпустима розкіш. Наркомат праці УСРР встановив, що вартість утримання одного робітника в будинку-комуні значно перевищує витрати у звичайному житлі, а сумарна вартість одного такого міста (5 млрд. крб.) майже в'ятеро перевищувала річний бюджет усього житлового будівництва СРСР у 1930 р. Крапку в дискусіях поставила постанова ЦК ВКП(б) від 16 травня 1930 р. «Про роботу щодо перебудови побуту». Постанова спричинила докорінний перегляд містобудівної політики, змусивши архітекторів відмовитися від концептуальних пошуків на користь жорсткого прагматизму. У процесі практичної реалізації первісні проекти соцміст зазнали радикальних трансформацій, що фактично нівелювало їхню вихідну концептуальну цілісність. Жоден із амбітних планів створення ідеального соціалістичного поселення не був втілений у повному обсязі. Замість цілісних урбаністичних систем було зведено лише окремі фрагменти забудови, які через економічні обмеження та зміну ідеологічного курсу втратили свій утопічний зміст.

Остаточне закріплення нових містобудівних орієнтирів відбулося з прийняттям постанови ЦВК та РНК СРСР «Про складання та затвердження проектів планування та соціалістичної реконструкції міст СРСР» від 27 червня 1933 р. Цей документ де-юре затвердив домінування індустріального будівництва над соціально-житловим, закріпивши за містами та селищами суто сервісну функцію обслуговування промисловості. Постанова стала засадничою для всієї радянської архітектурної практики довоєнного десятиліття. Таким чином, радикальна програма усупільнення побуту була витіснена на периферію державної політики. Замість обіцяного комфорту нового побуту, влада запропонувала робітництву концепцію жертвовності. Побутова неупорядкованість легітимізувалася як тимчасове явище,

необхідне задля досягнення стратегічної мети, тобто форсованого зведення промислових гігантів. Соціалістичне місто з простору соціальної емансипації остаточно перетворилося на додаток до заводського цеху¹³.

Якщо вести мову про житлову політику радянської влади в окреслений період у сільській місцевості, то й тут була своя специфіка насадження нових ідеологічних засад. В окреслений період для сільської забудови залишалося актуальним стихійність забудови та традиційне селянське житло. Крім того, роки воєнних та революційних потрясінь також негативно позначилися як на стані жител, так і загалом на інфраструктурі села та його комунікаційно-логістичних формах. Відсутність системного планування та базової інфраструктури, такої, як брукування доріг, організованого озеленення, поглиблювалася антисанітарним станом водойм і дворів.

Спільне використання відкритих водойм для господарських потреб, водопоєю худоби та особистої гігієни, разом із відсутністю дренажних систем і накопиченням стічних вод, створювало сприятливе середовище для поширення епідемічних захворювань, зокрема малярії. Таким чином, сільський житловий фонд 1920-х рр. перебував у стані глибокої депресії, що вимагало від держави не лише економічних преференцій, а й запровадження жорсткого санітарного нагляду. Критичний стан та застарілість сільського житлового фонду підтверджуються результатами вибіркового санітарно-демографічного обстеження 1923-1924 рр., яке охопило 214 населених пунктів України. Статистичний аналіз отриманих даних демонструє вкрай низьку динаміку оновлення житла: понад чверть обстежених об'єктів (25%) було зведено у перше десятиліття XX ст., а 20,6% у період 1911-1920 рр. Натомість на перші роки радянської влади (1921-1924 рр.) припадало лише 9,5% нових будівель, що свідчить про домінування дореволюційної забудови в структурі сільського розселення. Заходи радянської влади щодо модернізації сільського житлово-побутового середовища у 1920-х рр. мали переважно декларативно-пропагандистський характер. Ефективність реалізації державних директив на місцях залишалася низькою через інституційну спроможність низових ланок управління та поширення ідеологеми про швидке впровадження комунального побуту. Очікування переходу до колективних форм розселення створювало психологічний бар'єр для індивідуального будівництва, тобто пріоритетність усуньованого майбутнього нівелювала необхідність інвестицій у приватне житло. Водночас державна політика обмежувала доступ селянства до природних ресурсів, зокрема будівельного лісу, що консервувало архаїчні форми забудови.

Певне поліпшення ситуації спостерігалось лише в період НЕПу, коли зростання доходів господарств дозволило дещо підвищити якість осель, проте цей процес був короткотрасним і не розв'язав системних проблем, що накопичувалися

¹³ Кузіна К. Архітектурний рай чи тюрма для містян? Проекти соціалістичних міст радянської України (1929-1933 рр.). *Україна модерна. Міжнародний інтелектуальний часопис*, 30.10.2020 URL: <https://uamoderna.com/md/arxitekturna-utopiya-chi-tyurma-dlya-mistyan-proekti-soczialistichnix-mist-radvanskoi-ukraini-1929-1933-rr/> (дата звернення: 22.12.2025).

десятиліттями. Станом на кінець 1920-х рр. корінних трансформацій у сільському будівництві не відбулося: близько 95% житлового фонду становили хати із земляною долівкою та солом'яною стріхою. Спроби впровадження елементів нового побуту мали спорадичний характер і зводилися до поодиноких експериментів у комунах, де за зразком міської забудови зводилися кооперативні споруди або цегляні багатоквартирні будинки, як, наприклад, двоповерховий будинок у с. Тальне на Уманщині. Проте такі об'єкти залишалися винятками, що лише підкреслювали загальну стагнацію сільської житлової сфери на тлі масштабних ідеологічних проєктів.

У період першої п'ятирічки темпи сільського житлового будівництва залишалися вкрай низькими, не забезпечуючи навіть мінімальних потреб населення. Попри введення в експлуатацію 1619 тис. кв. м житла, якісні характеристики селянського побуту не зазнали суттєвих змін порівняно з попереднім десятиліттям. Зберігалася традиційна для доіндустріального суспільства скупченість, де в межах одного приміщення поєднувалися житлова, господарська та кухонна зони. У процесі суцільної колективізації ідеологема розв'язання соціально-побутових проблем села використовувалася як інструмент залучення селян до колгоспів.

Проте в реалізації державної політики панував залишковий принцип фінансування соціальної сфери. Характерним відображенням тогочасних пріоритетів стала позиція наркома землеробства Я. Яковлева на 16 з'їзді ВКП(б), який прямо наголошував на першочерговості інвестицій у виробничу інфраструктуру, зокрема, усупільнене тваринництво, над житловим будівництвом. Такі дії радянської влади призвели до погіршення умов проживання навіть у новостворених радгоспах і МТС. Сільські гуртожитки того часу часто не відповідали базовим технічним нормам, адже вони були позбавлені регулярного опалення та елементарного благоустрою.

Статичність якісних показників сільського житлового будівництва в роки першої п'ятирічки була зумовлена передусім критичним браком фінансових ресурсів у селянства, чії доходи майже повністю відчужувалися державою через податкові механізми та примусові позики. Дефіцит житла частково нівелювався за рахунок перерозподілу фонду, тобто експропріації помешкань заможних господарств. Проте це не стимулювало нове будівництво. Певне пожвавлення галузі спостерігалось лише у 1934–1936 рр., період так званого «колгоспного неонепоу», коли зростання доходів колгоспників дозволило модернізувати традиційне житло. Нові оселі вирізнялися використанням підмурівків, збільшенням площі скління та винесенням господарських споруд за межі житлового периметра, хоча конструктивна база та матеріали залишалися незмінними. Наприкінці 1930-х рр. житловий ландшафт зазнав примусових змін внаслідок кампанії зі знесення хуторів, що фактично завершилася лише у повоєнний час. Процеси благоустрою українського села набули певної системності лише з середини 1930-х років, зокрема після І Республіканської наради з питань впорядкування міст і сіл у 1935 р. Це дало імпульс до озеленення

вулиць, заміни солом'яних стріх та розвитку соціально-культурної інфраструктури. Окремим вектором модернізації стала електрифікація, що значно прискорилося після введення в експлуатацію Дніпровської ГЕС у 1932 р. Створення перших електромашинно-тракторних станцій (ЕМТС) у Запорізькій та Київській областях стало форпостом технологічного оновлення села. Проте ці зрушення мали виражений анклавний характер. Попри будівництво понад 3000 сільських електростанцій, переважна більшість господарств залишалася поза межами енергомереж. У той час як окремі регіони, зокрема Донбас та Придніпров'я, отримували доступ до електрики та радіофікації, основна частина сільського населення продовжувала користуватися архаїчними засобами освітлення, що негативно позначалося на санітарному стані житла. Отже, попри декларації більшовицької влади про радикальну реконструкцію села, розвиток соціальної інфраструктури здійснювався за залишковим принципом, що зумовило консервацію низького рівня якості життя селянства протягом усього окресленого періоду¹⁴. Окрім того, цілеспрямована політика радянської влади Голодомору як геноциду української нації кардинально змінила демографічне та соціальне й економічне обличчя українського села.

Висновки. Протягом 1920-х–1930-хх рр. в радянській Україні відбулися кардинальні й карколомні зміни суспільно-політичного та соціально-культурного характеру, що на десятиліття й покоління вплинули на життя людей. У період воєнного комунізму домінуючою парадигмою радянської політики у житловій сфері була радикальна ліквідація приватної власності на нерухомість та землю. Житло було позбавлене статусу товару та джерела прибутку. Масова націоналізація і муніципалізація житлового фонду, політика класового перерозподілу через масове заселення робітників у помешкання колишніх власників перетворили житлове питання на одне із найбільшочіших в СРСР. Протягом 1921–1924 рр. відбувалася певна економічна адаптація шляхом часткового повернення ринкових інструментів (квартплатня, визнання приватної та кооперативної власності). Таке послаблення було зумовлене необхідністю бодай трохи згладити гострі кути житлової кризи. Окрім того, відбувався певний інституційний розвиток шляхом оптимізації управління через систему будинкових комітетів та житлових відділів. Важливим чинником був і ідеологічний фактор. Люмпенізація житлових структур використовувалася як інструмент класової боротьби. Водночас розгорнувся процес творчих рішень, скерованих на містобудівні пошуки, які б відповідали уявлень про нові радянські парадигми, зокрема, йшлося про міста-сади та будинки-комуни. Протягом 1925–1927 рр. відбувалася стандартизація будівельних процесів, спроби впровадження тогочасних науково-технічних та технологічних досягнень, помножені на здешевлення житла.

У проектах будівництва акцент було зроблено на створення цілісних

¹⁴ Данільєва Ю. Вказ. праця.

комплексів із розвиненим комунально-побутовим обслуговуванням населення. Згортання НЕПу та перехід до форсованої індустріалізації наприкінці 1920-х – на початку 1930-х рр. зумовили ще один вектор житлової політики. Йшлося про її підпорядкування потребам промислових гігантів. Пріоритет належав зведенню багатоповерхових селищ поблизу заводів та фабрик. Однак грандіозні архітектурно-інженерні проекти були втілені лише фрагментарно. Яскравим прикладом таких спроб в Україні стало Велике Запоріжжя і Новий Харків. Зокрема, місто Харків було трансформоване у великий індустріальний центр із чітко регламентованим радянським соціальним та культурним простором. Власне, у ці роки й були закладені та сформовані як ідеологічні, так соціально-економічні моделі радянської регламентації житлової політики, яка у різних модифікаціях проіснувала увесь період СРСР.

REFERENCES

- Borysenko, M. (2003). Zhytlova kryza ta komunal'na polityka radians'koho uriadu v Ukraini (1920-ti roky) [Housing crisis and communal policy of the Soviet government in Ukraine (1920s)]. *Etnichna istoriia narodiv Yevropy*, Vypusk 15. S. 45–50. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eine_2003_15_9 [in Ukrainian]
- Chahovets, T. (2019). Dysertatsiia «Polityka radians'koi vlady v zhytlovomu pytanni ta joho vyryshennia v Kharkovi (1920–1934 rr.)». *Spetsial'nist' 07.00.01 – «Istoriia Ukrainy» [Soviet policy on the housing issue and its solution in Kharkiv (1920–1934)]*. Ministerstvo osvity i nauky Ukrainy, Kharkivs'kyj natsional'nyj universytet imeni V.N. Karazina, 221 s. [in Ukrainian]
- Chahovets, T. (2019). Formuvannia polityky radians'koi vlady v zhytlovomu pytanni v 20-kh rokakh XX st. [Formation of the policy of the Soviet government on housing issues in the 1920s]. *Naukovo-teoretychnyj al'manakh «Hrani»*. T. 22. № 1. S. 5–13 DOI: <https://doi.org/10.15421/17191> Retrieved from: <https://grani.org.ua/index.php/journal/article/view/1302> [In Ukrainian]
- Danileva, Yu. (2011). *Spivisnuvannia sil's'koi ta mis'koi kul'tur radians'koi Ukrainy v konteksti povsiakdennosti (20–30-i roky KhKh stolittia) [Coexistence of rural and urban cultures of Soviet Ukraine in the context of everyday life (20–30s of the 20th century)]*. 07.00.01 – istoriia Ukrainy. Dysertatsiia na здобuttia naukovooho stupenia kandydata istorychnykh nauk. Ministerstvo osvity i nauky, molodi ta sportu Ukrainy, Skhidnoukrains'kyj natsional'nyj universytet imeni Volodymyra Dalia. Luhans'k, 260 s. [in Ukrainian]
- Dramaretskyj, B., Tolubets, N. (2021). «Kul'turna revoliutsiia» pochatku 1920-kh rr., iak tekhnolohiia formuvannia radians'koho mentalitetu [The "Cultural Revolution" of the early 1920s as a technology for forming the Soviet mentality]. *Eminak*, № 2 (34). S. 190–199. DOI: [https://doi.org/10.33782/eminak2021.2\(34\).527](https://doi.org/10.33782/eminak2021.2(34).527) Retrieved from: <https://www.eminak.net.ua/index.php/eminak/article/view/527> [in Ukrainian]
- Kuzina, K. (2020). Arkhitekturnyj raj chy tiurma dlia mistian? Proekty sotsialistychnykh mist radians'koi Ukrainy (1929–1933 rr.) [Architectural paradise or prison for city dwellers? Projects of socialist cities of Soviet Ukraine (1929–1933)]. *Ukraina moderna. Mizhnarodnyj intelektual'nyj chasopys*. Retrieved from: <https://uamoderna.com/md/architekturna-utopiya-chi-tyurma-dlya-mistyan-proekti-soczialistichnix-mist-radianskoi-ukraini-1929-1933-rr/> [in Ukrainian]
- Mykhajlyk, A. (2025). Sotsial'no-pravovi zasady stalinschyny v radians'kij Ukraini: istorychnyj aspekt

- [Socio-legal foundations of Stalinism in Soviet Ukraine: a historical aspect]. *Sotsial'na robota ta psykholohiia: osvita i nauka*, Vypusk 1. S. 53-59. DOI: <https://doi.org/10.32782/3041-1351/2025-1-9> Retrieved from: <https://journals.kpdi.in.ua/index.php/swp/article/view/240/233> [in Ukrainian]
- Movchan, O. (2007). Zhytlovo-pobutovi umovy ta komunal'ne obsluhovuvannia robotnykiv USRR. 1920-ti rr [Housing and household conditions and communal services for workers of the Ukrainian SSR. 1920s]. *Problemy istorii Ukrainy: fakty, sudzhennia, poshuky*, Vypusk 17. S. 229-277. Retrieved from: http://resource.history.org.ua/publ/pro_2007_17_229 [in Ukrainian]
- Murashova, O. (2019). *Dysertatsiia «Sotsial'na polityka radians'koi vlady v Ukraini u 20-kh rr. KhKh st» [Social policy of the Soviet government in Ukraine in the 1920s.]*. Spetsial'nist' 07. 00. 01 – Istoriiia Ukrainy. Vinnyts'kyj derzhavnyj pedahohichnyj universytet imeni Mykhajla Kotsiubyns'koho, Vinnytsia, 236 c. [in Ukrainian]
- Vronska, T., Kulchytskyj, S. (1999). Radians'ka pasportna systema [Soviet passport system]. *Ukrains'kyj istorychnyj zhurnal*, № 4. S. 3-15. [in Ukrainian]

Отримано 10.05.2026

Отримано в доопрацьованому вигляді 24.05.2026

Прийнято до друку 29.05.2026

Submitted 10.05.2026

Received in revised form 24.05.2026

Accepted for publication 29.05.2026