

Автор: Галина УЛЬЯНОВА

Автор очерка об архитектуре Москвы в путеводителе, изданном в 1917 году, писал: «Быстрый рост населения создает **огромный спрос** на квартиры. **Москва растет** в ширину и высоту и заметно сбрасывает свой древний облик. С Воробьевых гор уже представляется иная картина. Вместо «златоглавых церквей» выделяются тут и там громады 7–8-этажных «небоскребов», грозящих вскоре совсем **погубить своеобразнопрекрасную панораму** первопрестольной столицы».

СТО ЛЕТ НАЗАД: ДОХОДНЫЙ БИЗНЕС НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ



Доходные дома как тип жилища возникли и развивались повсеместно в Европе на протяжении XIX века. Началом их массового строительства историки архитектуры считают 1830–1840-е годы. До этого наемные кварти-

ры зажиточная публика, не имевшая собственной недвижимости в крупных городах, могла снять в 2-, 3-этажных каменных домах, выглядевших снаружи, как дворянские особняки, и разделенных на несколько квартир.

Москва долго была «большой деревней», ведь даже в 1830 году шестую часть ее территории занимали огороды и сады. А уклад был самым что ни на есть патриархальным — с засолкой овощей, заготовкой съестных при-

пасов на зиму и т. д. После 1830–1840-х годов начинается возведение многоквартирных жилых домов в три и более этажа. Квартиры в этих домах не имели отдельных входов с улицы и группировались вокруг лестничных клеток или коридоров.

Появление такого жилья, как квартиры с удобствами, было вызвано тем, что население крупных городов России, и особенно столиц — Москвы и Петербурга, во второй половине XIX в. резко менялось по структуре. Раньше в городе богатые «неторопливо» жили в особняках в престижных районах центра, а средний и мелкий люд, главным образом, крестьянский и мещанский, селился по окраинам в собственных скромных одно-, двухэтажных деревянных домиках. После 1870–1880-х годов в столицы хлынула толпа новых поколений горожан.

Кто они были? Чаще всего люди простого происхождения, которые благодаря полученному с немалыми усилиями высшему образованию, смогли занять приличное место в банке, фирме, на железной дороге. Реже представители молодого поколения зажиточных дворянских и купеческих семей, вылетевшие из родительского гнезда, тесного для всех, но не имевшие достаточных доходов, чтобы купить собственный дом. И не просто купить, а содержать — с дворником, конюхом, кухаркой, горничными и проч.

Когда в большом городе появился целый слой людей — чиновников, бизнесменов среднего звена, профессоров, врачей, юристов, учителей, обедневших дворян, — нуждавшихся в удобном и современном жилье, доступном по цене, то быстро стало ясно, что строительство и эксплуатация доходных домов может стать хорошим бизнесом.

Для многих категорий служащих оплата за жилье специально предусматривалась при определении размеров зарплаты, потому что казенные квартиры полагались не многим счастливым. Посмотрим на зарплаты тех, кому приходилось снимать квартиру. Например, профессор Московского технического училища (которое потом стало Бауманским) Яков Яковлевич Никитинский в 1894–1898 годах получал в качестве жалованья в год — 2400 руб. плюс 300 руб. «столовых» (на питание) плюс 300 руб. «квартирных». Жалованье муниципального ин-



женера в Москве было выше — заведующий постройкой Рублевской насосной станции Иван Михайлович Бирюков в 1900 году получал 5000 руб. в год плюс 1200 «квартирных» руб. Заведующий асфальтовыми работами в Москве Павел Алексеевич Дмитриев в 1912 году получал жалованье в год 3600 руб. и на квартиру — 600 руб. Так, к концу XIX века в Москве сложился значительный слой людей, для которых предназначались доходные дома.

И вот омертвевшая планировка города в пределах Садового кольца постепенно начинает видоизменяться. Земельные участки, до это-

ча внаем имеющихся малоэтажных сооружений почти не давала прибыли. Постепенно новые владельцы «созревали» для радикальных решений. Становилось ясно, что для эффективности использования земли надо увеличивать этажность.

В 1874 году в Москве появился первый пятиэтажный дом. Это стало событием, о котором несколько дней писали все московские газеты. Более десяти последующих лет этот дом был самым высоким гражданским сооружением в городе. Находился он в Китай-городе, на Ильинке, и принадлежал... Троице-Сергиевой Лавре. Так называе-

В 1874 году в Москве появился первый пятиэтажный дом, принадлежал он Троице-Сергиевой Лавре. Монастырь хорошо зарабатывал, сдавая здание под квартиры, гостиничные номера, офисы и склады

го по 50 и даже 100 лет находившиеся во владении одной семьи, продавались оскудевающим дворянством энергичным новым владельцам — купцам. Сначала купцы приобретали участки «впрок», видя, что земля в центре столицы дорожает с каждым годом. Однако строить начинали не сразу — только сдавали под конторы, склады, квартиры то, что уже стояло на приобретенных участках. Но, увы, сда-

мое Троицкое подворье и сегодня украшает Биржевую площадь. Богатейший из русских монастырей хорошо зарабатывал, построив здание и сдавая его под квартиры, гостиничные номера, офисы торговых фирм и склады. На втором этаже этого дома размещался знаменитый «Новотроицкий трактир», где назначали встречи коммерсанты, биржевые маклеры и прочие дельцы.

В 1882 году в Москве было 143 дома в четыре этажа и выше, а к 1900 году — 533. Прошло всего каких-то двадцать

лет, но размеры земельных участков в Петербурге получили распространение планы домов, когда четыре кор-

Появление в большом городе целого слоя чиновников, врачей, юристов, обедневших дворян, нуждавшихся в современном и доступном жилье, стало ясно, что **доходные дома** могут стать **хорошим бизнесом**

лет со времени постройки пятиэтажного «гиганта» на Биржевой площади, и четыре–пять этажей стали привычными для москвичей, на глазах которых воздвигались все новые и новые многоквартирные дома. В дальнейшем строительство многоквартирных домов стало массовым. В 1912 году журнал «Зодчий» сообщал, что в Москве «одних пятиэтажных домов минувшим летом было построено до трех тысяч».

Застройщики стремились максимально использовать ограничен-

ные размеры земельных участков. В Петербурге получили распространение планы домов, когда четыре кор-

пуса образовывали квадрат с двором-колодезцем посередине. В Москве более популярны были типы планов в виде букв Т, Н и Ш. Многоэтажные дома требовали совершенно нового подхода к надежности строительных конструкций. Со Строительной комиссией Московской городской управы инвесторы обязаны были согласовывать, главным образом, внешний вид фасада. Комиссия также могла указать на то, что нежелательно делать дом

слишком высоким. Но и это пожелание не носило директивного характера. Вообще со времен императрицы Екатерины Второй существовал Строительный устав (пересмотренный в 1857, а затем в 1876 годах), и формально новые проекты утверждались с учетом требований этого устава, который устанавливал минимальную величину внутренних дворов, высоту дворовых и лицевых корпусов, необходимость глухой стены в случае застройки по всей длине участка. Но после утверждения и выдачи чертежей и прочей документации на руки владельцу никто не прослеживал, насколько постройка соответствует техническим нормам. Качество строительства было уже только на совести заказчика и управляющего строительными работами.

Московская строительная лихорадка жарко обсуждалась на страницах прессы. Строительство каждого дома, превышающего «среднюю» для высоких домов пятиэтажную застройку, сопровождалось зловещими предсказаниями. К примеру, в 1912 году дом Лобозоева в Оружейном переулке был утвержден к постройке как семиэтажный, но потом в проекте появился еще один этаж. Архитектурный надзор протестовал, считая, что несущие конструкции могут не вынести предельной нагрузки, но заказчик, купец Лобозоев, не обращал внимания на назойливые укусы критиков и возвел восьмиэтажного гиганта на Садовом кольце. К настоящему времени этот дом благополучно простоял 90 лет, хотя при его постройке журналисты «Московского листка» писали, что «этот дом если не обрушится теперь, то никто не поручится за то, что все его девять (еще один этаж был прибавлен для «яркости» картины) этажей не могут превратиться в кашу в недалеком будущем».

Не все дома были такими крепкими, как дом в Оружейном переулке. В марте 1913 года Москву потрясла катастрофа на строительстве восьмиэтажного доходного дома в Калашном переулке. Ранним утром стена дома обвалилась, превратившись в груды битого кирпича и щебенки. К счастью, жертв не было. Газета «Копейка» писала: «Загромоздившие улицы высокие груды камней, под которыми могли быть погребены не только люди, но и целые экипажи, были безмолв-



ны. Что это: могильный курган или только куча строительного мусора?». Заказчика — купца Титова — оштрафовали на 100 руб., а архитектора подвергли аресту на полтора месяца. Строительство прекратилось на несколько лет, и только к 1917 году дом достроили до пяти этажей, а уже в 1923 возвели над этими этажами знаменитую угловую башню, после чего дом стал известен как «дом Моссельпрома».

После обвала дома Титова известные архитекторы И. С. Кузнецов и В. В. Шервуд подали в Московскую городскую думу заявление, где писали: «Ежегодно происходящие катастрофы с вновь строящимися зданиями и самый характер новых многоэтажных построек указывают на необходимость выработки особых приемов для составления проектов зданий и общественного контроля над выполнением их... Надо установить: допускаемые напряжения на грунты, также напряжения материалов в постройках, собственный вес и нагрузки крыш в жилых и торговых помещениях. Обязать к разрешению на постройку здания выше трех этажей представлять пояснительную записку с расчетными данными устойчивости и прочности проектируемого строения».

Но все же обвалы зданий были издержками, вызванными чаще всего желанием нерадивых заказчиков сэкономить на строительстве за счет дешевых материалов и неумелых рабо-

тектора О. Шишковского на Садовой-Спасской улице. Заказчиком выступил 55-летний владелец дрожжевого и спиртоочистительного завода, московский купец 1-й гильдии Федор Иванович Афремов.

Федор Иванович был из тех, кто, как уже говорилось, купил участок «впрок» в 1895 году у германского подданного Андрея Раузера, предчувствуя, что стоит «вложиться» в этот участок площадью 6492 м² ради будущей выгоды. На участке находились пять небольших строений: одноэтажный деревянный дом с четырьмя квартирами, одноэтажные каменный и деревянный флигели (сдававшиеся под магазины), металлический и каменный сарай (сдаваемые под склады). Чистый

доход от этого хозяйства по оценке 1896 года составлял 6485 руб. в год.

Решение построить доходный дом вызревало почти девять лет. Наконец, в марте 1904 года началась сломка старых домиков, а уже через восемь месяцев, в январе 1905 года, новый восьмиэтажный красавец не только был возведен под крышу, но и впустил первых арендаторов — торговые помеще-



ный магазин Кривошеина, прачечная Николаевой), а также заселены квартиры первого подъезда. Всего 31 квартира — три на первом этаже и по четыре на этажах со второго по восьмой. На каждой лестничной клетке располагались по четыре квартиры, три из которых были пятикомнатными и одна четырехкомнатной. Среди жильцов были присяжные поверенные, среднего пошиба коммерсанты, врачи, учителя. Стоимость квартир колебалась от 420 руб. в год (за четырехкомнатную площадью 86 м²) до 950 руб. в год (за большую пятикомнатную площадью 144 м²). Наибольшую плату за аренду владелец брал с жильцов второго, третьего и четвертого этажей (напряженного автомобильного движения под окнами тогда еще не было, и этажи считались наиболее удобными), начиная с пятого этажа арендная плата постепенно снижалась, и уже на восьмом этаже самая дорогая квартира в те же 144 м² стоила 800 руб. вместо 950. (Для сравнения с нынешними ценами можно пользоваться приблизительным соотношением, 1 руб. столетней давности равен нынешним \$20, так что плата 950 руб. за пятикомнатную квартиру в 144 м² составляла в пересчете примерно \$19 000 в год или около \$1580 в месяц).

Первый восьмиэтажный **МОСКОВСКИЙ «небоскреб»** был возведен в 1904 г. близ Красных ворот на Садовой-Спасской улице по заказу «водочника» купца 1-й гильдии Федора Ивановича Афремова

чих-строителей. Большинство же доходных домов, возведенных в Москве в 1890–1910-х годах, и до сих пор относятся к категории престижного и довольно прочного жилья.

Расскажем о двух доходных домах с интересной судьбой.

В 1904 году в Москве возник первый дом, названный «небоскребом» (другим названием, правда, не прижившимся, было «тучерез» — от выражения «резать тучи»). Восемь этажей было в этом доме, построенном в 1904 году по проекту архи-

на первом этаже были заняты техническим магазином Жеребина (арендная плата 900 руб. в год), пивной лавкой Петербургского общества «Новая Бавария» (1350 руб.), мясной лавкой Короткова (800 руб.), а полуподвал — овощной лавкой Елифановой и столовой Дурновой (по 540 руб.).

В феврале 1906 года дом был заселен уже более чем на треть — сданы почти все торговые помещения полуподвала и первого этажа (к уже имевшимся прибавились булочная Титова, молочная Фидлер, писчебумаж-

Сам владелец дома Афремов с семьей занял пятикомнатную квартиру № 6 площадью 144 м². Она состояла из пяти светлых комнат и одной темной, коридора, кухни, клозета, передней, десять окон выходили на Садовое кольцо и два окна (кухня, клозет с ванной) во двор.

В ноябре 1906 года были заселены второй и третий подъезды афремовского дома. Интересно, что во всех подъездах планировки квартир были разные. Во втором подъезде все квартиры были пятикомнатными — на каждом этаже две площадью по 110 м² (750 руб. в год) и две — площадью по 134 м² (1020 руб. в год). В третьем подъезде на каждом эта-

ная публика. К примеру, в квартире № 83 на шестом этаже проживал с женой и детьми некий Павел Карлович Виллиг — директор «Русского акционерного общества ВакуумОйл и Ко», фирмы для производства и продажи смазочных масел и других химических продуктов. Фирма платила за его квартиру 850 руб. в год.

Афремовский «небоскреб» был заселен чрезвычайно быстро — уже к концу 1906 года только пять квартир из общего числа 87 оставались несданными. Доход Афремова от сдачи квартир и торговых помещений оценивался в декабре 1906 года в 75250 руб. После вычета расходов на уплату муниципального налога с недвижимости,

том трех выступов во двор. В 1912 году Афремов выстроил во дворе еще один, уже четырехэтажный доходный дом с 58 трех-, четырехкомнатными квартирами. Три корпуса этого дома образовывали незамкнутый треугольник. После заселения жильцов в этот дом и одновременного поднятия арендной платы в восьмиэтажном доме на 30–40% (до этого, по документам, квартплата в течение семи лет не менялась, что обеспечивало малую текучесть квартирантов), общий доход дома в апреле 1914 года был оценен в 165573 руб. в год, а чистый доход, который шел лично Афремову, составил 112390 руб. То есть, даже если Афремов вложил в строительство второго корпуса около 250 тыс. руб., то эти траты окупились бы за четыре–пять лет.

И последняя история на сегодня. Она связана с известным архитектурным шедевром «новорусского стиля» — «домом Перцова» на Пречистенской набережной. Журнал «Московский архитектурный мир» (1912 год, № 1) отмечал, что этот дом — «наиболее своеобразный и красивый во всей новой Москве».

Участок под дом был куплен 45-летним инженером путей сообщения Петром Николаевичем Перцовым на имя жены Зинаиды Алексеевны в 1902 году за 70 тыс. руб. у некоего Н.В. Ушакова, который несколь-

Участок под строительство известного архитектурного шедевра «новорусского стиля» — «дома Перцова» был куплен инженером путей сообщения Петром Николаевичем Перцовым в 1902 году за **70 тыс. руб.**

же было две пятикомнатных квартиры по 110 м² и две шестикомнатных — одна площадью 86 м², а другая — 112 м². Цены были в уже названном масштабе, но могли слегка различаться в зависимости от этажа и отделки квартиры.

В дорогах шестикомнатных квартирах селилась весьма уважаемая

на капитальный ремонт, эксплуатацию водопровода, канализации, лифтов, на содержание дворников и швейцаров и очистку двора и тротуаров от снега, составлявших около 16 тыс. руб., хозяин Афремов клал в свой карман чистый доход в 50090 руб.

Восьмиэтажный дом Афремова имел в плане форму буквы Ш, с отле-



кими годами ранее приобрел его у дворянина, «отставного поручика П. П. Никитина». Идея купить участок пришла Перцову в голову, когда он был в гостях у известного коллекционера И. Е. Цветкова, в только что выстроенном в русском стиле по рисунку В. М. Васнецова двухэтажном доме на Пречистенской набережной. Перцов вспоминал: «Из окон его главного зала я залюбовался открытым видом на Кремль и высказал И. Е., что завидую ему, что он нашел такое прекрасное место под застройку дома». Цветков сообщил, что выставлен к продаже угловой участок с видом на Храм Христа Спасителя, и что на него претендует владелец типографии Левенсон, который «выжмает» цену. Перцов в тот же день отправился к продавцу участка Ушакову, предложил сумму большую, чем давал Левенсон, и уже на следующий день сделка была оформлена у нотариуса.

Весной 1906 года началось строительство «доходного дома в русском стиле» по проекту художника С. В. Малютина и архитектора Н. К. Жукова. Четырехэтажный корпус (с квартирой для семьи самого Перцова) шел по набережной, «отлетный корпус» по переулку (Нижнему Лесному, теперь Соимоновскому), и одно крыло заворачивало в Курсовой переулок. Дом был богато декорирован «в сказочнобылинном стиле» — облицовка темнокрасного кирпича сочеталась с украшением стен синезелеными майоликами на древнерусские сюжеты. Даже кронштейны эркера были сделаны в виде скульптур Змеев Горынычей. На коньке крыши стояла золоченая решетка со львами, а над одной из башен — золоченый петух. По идее Перцова, дом предназначался для представителей художественной интеллигенции, поэтому на четвертом этаже, где помещались студии художников, были сделаны окна большого размера.

В одиннадцатимесячный срок были проведены все строительные и отделочные работы, и в мае 1907 года в дом въехали первые жильцы, среди которых были известные художники и музыканты: Р. Фальк, П. Соколов-Скала, К. Игумнов, А. В. Куприн. До наводнения 1908 года в нем жил и его создатель, Сергей Малютин. В подвале помещалось кабаре Никиты Балиева «Летучая мышь», где после

спектаклей ночами общались артисты Художественного театра и околотеатральная публика.

К сожалению, ничего нельзя сказать о цене аренды квартир в этом доме и полном составе жильцов — историческая архивная документация недоступна, потому что дом находится в ведомстве ГлавУПДК. Поэтому



**Инженер путей сообщения
ПЕТР НИКОЛАЕВИЧ ПЕРЦОВ,
владелец дома Перцова на Пречистенской набережной (1906 год)**

можно рассмотреть лишь художественно-творческую историю создания этого дома.

Все работы по внутренней отделке велись нешаблонно. Над парадной лестницей и в ряде мастерских верхнего этажа был сделан верхний свет, через крышу освещающий пространство. На крыше дома была устроена асфальтовая площадка. Полы и панели ванн и туалетов выложены плиткой причудливой формы. Это был один из первых домов, где электропроводка, водопроводные и канализационные трубы были замаскированы в стенах.

Собственная квартира Перцова, располагавшаяся на четырех этажах крыла с видом на реку, была отделана мебельщиком Коршановым резными панелями красного дерева, дуба

и березы в русском стиле. Резчиков привезли из Нижегородской губернии. Мебель изготовлялась по рисункам и под руководством Малютина. Между панелями были вмонтированы картины Рериха и Малявина. Даже «посудный лифт» для спуска и подъема кушаний из кухни в столовую был сделан в виде изразцовой русской печи. Только курительная комната была выполнена в «восточном» стиле и богато декорирована арабской и бухарской бронзой.

Именно в дом Перцова поселил Иван Бунин героиню своего рассказа «Чистый понедельник» из сборника «Темные аллеи». Жизнь в этом доме ассоциировалась с возвышенным, творческим, одухотворенным, до предела эстетизированным образом жизни Серебряного века: «В доме против храма Спасителя она снимала ради вида на Москву угловую квартиру на пятом этаже, всего две комнаты, но просторные и хорошо обставленные. В первой много места занимал широкий турецкий диван, стояло дорогое пианино, на котором она все разучивала медленное, сомнамбулически прекрасное начало «Лунной сонаты», — только одно начало, — на пианино и на подзеркальнике цвели в граненых вазах нарядные цветы, — по моему приказу ей доставляли каждую субботу свежие, — и когда я приезжал к ней в субботний вечер, она, лежа на диване, над которым зачем-то висел портрет босого Толстого, не спеша протягивала мне для поцелуя руку и рассеянно говорила: «Спасибо за цветы...» Я привозил ей коробки шоколаду, новые книги — Гофмансталя, Шницлера, Тетмайера, Пшибышевского, — и получал все то же «спасибо» и протянутую теплую руку...». И дальше: «За одним окном низко лежала вдали огромная картина заречной снежно-сизой Москвы; в другое, левее, была видна часть Кремля, напротив, как-то не в меру близко, белела слишком новая громада Христа Спасителя, в золотом куполе которого синеватыми пятнами отражались галки, вечно вившиеся вокруг него...».

За сто лет, что существует дом, Храм Христа Спасителя исчез, потом возник вновь. А дом Перцова, хотя и лишился золоченого петушка на крыше, продолжает притягивать и волновать. ■