

Автор: Галина УЛЬЯНОВА

Баня – это вам не просто помыться. «Баня парит, баня правит», то есть расправляет косточки, способствует кровотоку, да и вообще – это был главный способ оздоровления населения, кстати, **известный в России с XI века** (упоминание о банях встречается у летописца Нестора). В парильне температура тела повышается до 38–39° С, что усиливает окислительные процессы, а затем вместе с потом выводит шлаки. Капилляры расширяются, кровеносная система начинает работать интенсивнее. А еще, как писал Гиляровский, в банях специальные «бабки» исправляли вывихи, заговаривали грыжу, правили животы, накладывая горшок.

## ЗА КАКИЕ ДЕНЬГИ МОСКВА ПАРИЛАСЬ



Главное в русской бане — парная с влажным паром. Калильная печь в парной может быть с булыжником, и тогда она называется «каменка», с ядрами или чугунным боем, и тогда называется «чугунка», а то и в виде опрокинутого котла с завернутыми краями, и тогда называется «колодою». Веники для распарки тела, которыми охаживали себя сами или просили товарищей по парной, ценились березовые и дубовые, полезные для кожи. Да и сейчас они продаются, в красивой упаковке, в супермаркетах — я, к примеру, видела дубовые веники по три доллара штука в «Стокманне».

Не мудрено, что трепетное чувство русского человека к бане имело и имеет эквивалент в прозаической сфере рыночных связей. При хорошо поставленном деле, бани неизменно были предприятием со стабильным доходом, и в качестве коммерческой недвижимости были достойным вложением капиталов.

О роли бань говорит и тот факт, что сто лет назад в Москве было девять Баннных переулков и два Баннных проезда. Разумеется, что название они получали по имеющимся там баням. Баннный промысел был делом беспроегрышным. Здесь срабатывал принцип мелочной торговли — ведь известно, что на рынке торговцы на пучках зелени чаще зарабатывают больше, чем на мясе или рыбе. Даже после появления доходных домов с ваннами в квартирах, москвичи продолжали посещать бани. Да и сами бани были рассчитаны на разную публику — и на толстосумов, и на бедняков. Здание для бань должно было стоять рядом с водой, желательно на берегу реки, потому как на каждого клиента требовалось минимум семь ведер воды (а это была минимальная санитарная норма до 1917 года, кстати, в советское время увеличенная до 15 ведер). Так и располагались бани — вдоль Москва-реки, Яузы, а также мелких речек.

На рубеже XIX–XX веков вход в так называемые простонародные (самые дешевые) отделения бань стоил 5 и 10 копеек, в более дорогие — по 30 и 50 копеек. Были семейные отделения, также по 30 копеек. Между прочим, эти цены не менялись с 1895 по 1915 годы, хотя инфляция в это время была ощутимой.

По статистике, в 1895 году в Москве было 40 баннных заведений, принадлежавших 34 владельцам, в 1905 году — 47 бань и 44 их хозяина, а в 1914 году —

64 заведения принадлежали 58 владельцам. Только треть баннных заведений находилась в собственности у хозяев зданий, остальные же располагались в арендованных помещениях. Для владельцев недвижимости сдача помещения в аренду под бани была более выгодна, чем, к примеру, сдача того же дома под квартиры. Например, после смерти Павла Михайловича Третьякова, один из принадлежащих ему домов в Большом Голутвинском переулке унаследовали его дочери, сдававшие его как раз под Якиманские бани семье Соколовых. Доход был не очень большой — всего 7396 руб. в год. Чаще доходы от банной недвижимости были куда больше. К примеру, в 1900 году купец Иван Петрович Волков, арендовавший дом Кирикова на Всехсвятской, устроил свое дело с большим размахом, и его доход составлял 28488 руб. в год.

Банное дело было настолько удачным с точки зрения дохода, что с изменением структуры хозяйственной жизни и появлением паевых и акционерных компаний, устройством бань не пренебрегают коллективные предприниматели. На Большой Грузинской, 31, строит для бань чудесное здание в стиле модерн по проекту знаменитого архитектора Г. А. Гельриха «Московское торгово-строительное акционерное общество». Доход этих бань просто ве-

утайки средств не было, ведь «муниципалы» ничтоже сумняшеся забирали себе от 10 до 25% с суммы чистого дохода всех торговых предприятий — на содержание дворников и ночных сторожей, ремонт здания и очистку дымоходов, вывоз снега и мусора, содержание в исправности тротуара, на уплату страховки и т. д.).

Постепенно в Москве появились муниципальные бани — например, Зачатьевские на Пречистенской набережной. Бани находились напротив Бабегородской плотины, а в этом месте вода считалась очень хорошей, и не случайно водопровод отсюда был проложен на Неглинный проезд, к Сандунам. В Зачатьевских банях цены были, как и в большинстве заведений, — 5, 10 и 30 копеек, однако доход шел в городской бюджет.

В городе было несколько настоящих лидеров в банном деле: династия Бирюковых (четыре заведения), Надежда Михайловна Бурова (два заведения), Иван Николаевич Мальшев (три заведения), Сидор Корнеевич Кузнецов и Федор Федорович Стрельцов (по два заведения).

Петр Федорович Бирюков родился в 1825 году. Говорили, что выбился он в хозяева из простых банщиков — так это или нет, но в 1865 году подкопил он достаточно денег, чтобы посту-

Сто лет назад в Москве было **девять** Баннных переулков и **два** Баннных проезда. Разумеется, что название они получали по имеющимся там баням. **Баннный промысел** был делом **беспроегрышным**

ликослепный — почти 25 тыс. руб. в год (между прочим, в то время за 2500 руб. можно было купить автомобиль «Форд»). У «Общества» эти бани перекупает Сергей Семенович Прусаков. Вскоре он умирает, и дорогостоящее здание «Прусаковских бань» переходит к его наследникам. Но наследники не ведут сами дела, а считают вполне выгодным сдавать баннный комбинат в аренду Николаю Владимировичу Наумову. К чему здесь приведен этот пример? А к тому, что и арендная плата была жирным куском для домовладельцев, составляя 30–50% чистого дохода (чистого от всяких отчислений в пользу городской казны, оценщики которой весьма ретиво следили за тем, чтобы

пить во вторую гильдию московского купечества, где его уважали и не раз выбирали заседать от купечества в Сиротском суде, в Совете детских приютов. Итогом его сорокалетней трудовой деятельности явились три собственных баннных заведения — одно на Пресне, другое на Таганке и третье на Самотеке. В общей сложности три заведения имели доход до 25 тыс. руб. в год. После смерти П. Ф. Бирюкова дело продолжила вдова Клавдия Павловна. Банным хозяином был и сын Бирюкова, Алексей Петрович, который завел самостоятельное дело на Пресне, «у Пресненского моста». А старший Бирюков был не только «банщиком». Средства из прибылей он охотно вкла-



дывал в покупку недвижимости, а ту в свою очередь сдавал под бани известным ему людям. Поэтому в Москве имелось еще несколько бань в «бирюковских» домах — в Хамовниках, на Смоленской.

«Банных дел мастер» мог достаточно высоко подняться по социальной лестнице. Иван Николаевич Малышев, владелец двух банных заведений — на Третьей Мещанской и на углу Алексеевской и Красносельской, начал с выборной должности церковного старосты Старо-Екатерининской больницы, а потом пошел выше и избирался на престижный пост депутата Московской городской думы аж четыре раза — с 1893 по 1908 годы. Депутатом мог стать только общественно активный москвич, владеющий недвижимостью, а у Ивана Николаевича недвижимость была «неслабой» и оценивалась в 104 тыс. руб. Кроме бань в принадлежащих ему домах, он размах имел немалый и как арендатор — его бани на Неглинном проезде, в доме Пегова, приносили ему в год 42 тыс. руб. чистого дохода.

Неглинный проезд — священное место для патриотов русской бани: здесь находятся знаменитые Сандуны. Кстати, не парадокс ли это московской жизни — на коротком протяжении Неглинного в конце XIX века стояли целых три банных заведения (бани Малышева, Хлудовские и Сандуны), и все высокоприбыльные: Малышев клал в свой карман 42 тыс. руб., Хлудовы — 41 тыс. руб., а владелица Сандунов Фирсанова — 65,2 тыс. руб. ежегодно.

Но до того, как надолго погрузиться в негу Сандунов, завернем на Театральный проезд. Здесь, напротив отеля «Метрополь», почти столет проработали Центральные бани. Здание Центральных бань (до 1917 года — Хлудовских) принадлежало четырем московским сестрам-миллионершам — дочерям текстильного фабриканта Герасима Хлудова. Сестры сдавали бани в аренду двум предприимчивым управляющим, действовавшим под вывеской торгового дома «Виноградов И. Н. и Кузнецов Ф. П.»

Хлудовские бани предназначались для публики разного достатка, ценящей комфорт. Цены начинались с 5 копеек в «простонародных банях» и доходили до 10 рублей в «нумере» о трех комнатах. В «дорогом» женском от-

делении за 30 копеек комнаты отдыха были разделены высокими резными спинками диванов на уютные отсеки с туалетными столиками, зеркалами. Диваны эти дожили до закрытия бань в начале 1990-х годов. А вот «благородные» занавеси-драпри остались только на исторических фотографиях. В мужском отделении за 50 копеек имелся зал отдыха в мавританском стиле — диваны с бархатными подушками, ажурные медные светильники, восточные инкрустированные резные столики на восьми ножках. Хлудовские бани приносили 41 тыс. руб. дохода в год.

В Сандунах завсегдаятами были миллионеры, и сюда приглашали великих князей во время их визитов в первопрестольную — приобщали августейших особ к московской экзотике.

Сандуновские бани получили свое название по фамилии их первого владельца — знаменитого московского актера-комика, неподражаемого в роли слуг и приказчиков Силы Николаевича Сандунова (который утверждал, что происходит от грузинских аристократов Зандукели). Сандунов устроил бани в 1802 году, купив владения-маломерки в квартале, ограниченном Неглинным проездом и Звонарским переулком (размер их в результате составил почти 10 тыс. м<sup>2</sup>), и сдавал их в аренду.

В 1869 году бани приобрел торговец «деревянным» товаром Иван Григорьевич Фирсанов, человек состоятельный, предприимчивый и очень уверенный в себе. Еще до реформы 1861 года начал он скупать у оскудевающего дворянства поместья с хорошим лесом, а потом, на прибылях с «дровяного товара», разживался недвижимостью в Москве... В 1881 году Иван Григорьевич умер, оставив многомиллионное наследство своей девятнадцатилетней дочери Верочке. Верочка, хотя и вышла в 17 лет замуж за банкира Воронина, считалась по закону несовершеннолетней и для ведения ее дел был нанят знаменитый адвокат Плевако. Вот Вере Ивановне Фирсановой и обязаны Сандуновские бани своей, можно сказать, мировой славой.

Вера Ивановна была женщиной яркой и безудержной. Жизнь с банкиром, за которого она вышла под нажимом властного родителя, оказалась ей в тягость. Но развод до 1917 года по закону был возможен только в случае измены одного из супругов. Верочка предложила мужу отступного (говорили, что

астрономическую сумму в миллион рублей), чтобы он взял вину на себя. Развод состоялся, но покой Фирсанова не нашла. Ей хотелось бурной жизни, и за собственные деньги она ее устроила. Ходили слухи о вечеринках в стиле «афинских ночей» (на участниках минимум одежды), да что только не говорили, но, может быть, и от зависти придумывали, потому что в более зрелом возрасте Вера Ивановна имела репутацию высококультурной женщины, меценатки и меломанки, приятельствовала с Шаляпиным и поставила в своем имении Середниково памятник поэту Лермонтову, в напоминание о его юности, протекавшей в Середникове у родственников Столыпиных.

Наконец, Вера Ивановна нашла мужчину своей мечты. Это был петербургский красавец-корнет, сын начальника Петропавловской крепости Алексей Гонецкий. Дворянский род Гонецких был известен с XVI века, и надо думать, что для потомки серпуховских купцов это обстоятельство затмевало все ее собственные миллионы. Так вот: по легенде, именно Алексис Гонецкий был инициатором постройки великолепного нового здания Сандуновских бань. Говорили, что молодая пара совершила несколько дорогостоящих путешествий по Европе, чтоб изучить постановку банного дела в разных странах.

Новое здание бань (а фактически — делового центра с банями) возводилось в течение двух лет по проекту архитектора Бориса Фрейденберга и было открыто в майский день 1896 года. Сандуновский комплекс включал восемь строений (девятое — гараж для автомобилей клиентов — появилось в 1910 году). Недвижимость была застрахована в Первом российском страховом обществе на 1 млн 215 тыс. руб.

Один корпус был жилым — с роскошными магазинами внизу (велосипеды, нотный Юргенсона, обувь, мебель, металлические венки) и с дорогими пятикомнатными «барскими» квартирами наверху. Самую дорогую квартиру в 11 комнат и платой 5 тыс. руб. в год после развода заняла сама Вера Ивановна. Остальные семь зданий относились к хозяйству бань.

В одном корпусе помещались мужские и женские бани по 6 копеек (на 300 и 125 чел.), по 12 копеек (140 и 110 чел.) и мужские бани по 50 копеек (на 100 чел.). В другом — «номер-



ные» бани. Каждый из 24 «номеров» представлял трехкомнатный блок с собственной парной, ванной, душем. Здесь цена посещения была от 40 коп. до 5 руб. Невесты из богатых семей ходили сюда перед свадебной церемонией, и говорили, что поливали их «на счастье» из серебряных шаек. В Сандунах имелись два бассейна — один к 50-копеечным (6x12 м), другой к простонародным баням. Еще в трех домах размещались технические службы — собственная электростанция, водораспределитель на новейшем оборудовании, кладовые и ремонтные мастерские.

Отделка бань выполнялась с особой

и, как писал Гиляровский: «Пользуясь постройкой бань,.. в какие-нибудь несколько месяцев обменял на банковские чеки, подписанные его женой, свои прежние долговые обязательства, которые исчезли в огне малахитового камня». Но ее жертвы не были правильно поняты бравым корнетом, он быстро «зарвался», и когда пелена спала у Веры Ивановны с глаз, она прогнала прочь возлюбленного супруга, к ногам которого было положено столько богатств. В процессе скандально громкого расставания Фирсанова откупила назад свои бани, а также пассаж «Петровские линии», и вернулась к девичьей фами-

## Сандуновские бани получили свое название по фамилии их первого владельца — знаменитого московского актера-комика, неподражаемого в роли слуг и приказчиков **Силы Николаевича Сандунова**

тщательностью и из наилучших материалов: итальянского и норвежского мрамора, плитки и кафеля из Англии, Германии и Швейцарии. Стена бассейна 50-копеечного отделения была украшена мозаичным панно с видом Флоренции, по заказу Гонецких изготовленным в знаменитой петербургской мастерской Фроловых.

Любвеобильная Вера Ивановна перевела в 1898 году по дарственной недвижимости Сандунов на Гонецкого, который проворачивал немалые деньги

ли. Размер отступного и в этом случае был стандартным — один миллион рублей. (Гонецкому же радости тоже не было — от тоски он уехал в Южную Африку на англо-бурскую войну).

Доходы с Сандуновского комплекса с 1901 по 1913 годы выросли со 109250 руб. до 112385 руб. в год. Из этой суммы примерно 60% шло с банного заведения, а 40% со сдачи торговых площадей и квартир в трехэтажном доме с фасадом по Неглинному проезду. 