



Москва - Moscow  
Воздвиженка - Rue Vosdvigenka.

## «Нет ничего проще, чем достать жилую площадь»

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

В начале XX века большинство москвичей были убеждены, что в обострении квартирного вопроса виноваты исключительно домовладельцы. Именно они из-за своей алчности постоянно повышали квартплату. За пять лет она возрастала на 40-60%. При этом жилищные условия не улучшались, а становились только хуже.

Стремление извлечь максимум прибыли с каждого аршина земли приводило к очень плотной застройке. В тесно стоявших домах квартиры страдали от недостатка света и чрезмерной сырости. Экономия на стройматериалах оборачивалась большой звукопроводностью и прочими «прелестями», которые отравляли жизнь квартирантов. На многочисленные жалобы домовладельцы не обращали внимания. Дефицит жилья делал их безраздельными хозяевами, которые диктовали свои условия.

«В России при существующем положении вещей рассчитывать на государственную помощь или даже помощь органов самоуправления пока не приходится, — констатировал современ-

ник, — а потому единственной мерой борьбы с квартирной нуждой является кооперативное домостроительство». Для возведения собственного дома будущие жильцы объединялись в паевое товарищество. Его устав утверждал лично император. Понятно, что для получения царской резолюции приходилось запастись терпением либо «подмазывать» чиновников. Зато с момента утверждения устава товарищество становилось полноценным собственником земли и построек на ней.

Члены товарищества, или пайщики, приобретали право постоянно пользоваться квартирами. Пайщик мог сам жить в квартире, сдать ее в аренду или продать свой пай. Однако преимущественное право выкупа пая



(по специальной цене) принадлежало самому товариществу, а затем отдельным его членам. Только в случае их отказа пай продавался стороннему лицу по свободной цене.

Проживание в доме товарищества обходилось на 25 % дешевле, чем на съемной квартире. Кроме материальной выгоды пайщик выигрывал в качестве жизни: «Взгляд на квартиру в доме товарищества как на собственность, связывающий ее с жизнью семьи на долгий срок, вынуждает, конечно, поставить в первую голову интерес квартирохозяина как жильца, а не как владельца недвижимости. Руководясь этим, учредителям товарищества удалось ценой незначительного повышения первоначального взноса отказаться от максимальной эксплуатации земельного участка, так увлекающего московских домостроителей, и обеспечить членам товарищества в их совместном владении и обильный свет, и воздух, и просторный двор, и сад. Квартиры товарищества имеют во всяком случае свет с двух сторон, а в некоторых случаях — с трех и даже четырех; прямым светом освещаются даже

большинство комнат прислуги и ванн, и квартиры благодаря этому получают гигиенические условия, возможные теперь разве в старинных московских барских домах».

К 1914 году домостроительные товарищества в Москве стали привычным явлением. На Девичьем поле товарищество под председательством писателя В. В. Вересаева вело строительство дома с дешевыми квартирами (взнос 2–2,5 тыс. руб. с рассрочкой на два-три года). Более дорогое жилье — взнос составлял от 4 до 11 тыс. руб. — предлагало «Первое московское товарищество квартировладельцев». Во «Втором московском товариществе» желающих получить квартиры оказалось так много, что ранее записавшимся предлагали по несколько сот рублей отступного за лучшие квартиры.

Некоторые объединения владельцев квартир не ограничивались только строительством. Например, «Тихвинское товарищество квартировладельцев» выстроило дом на 50 квартир, а затем наладило для жильцов централизованные закупки продовольствия по низким ценам. ■

**Пропагандист домостроительных товариществ в 1914 году писал: «Острота квартирного вопроса в Москве с течением времени должна будет ослабнуть, но не настолько, чтобы квартирный вопрос совсем потерял свою силу и перестал волновать городское население»**

**+7 (495) 937-75-74**  
**+7 (495) 937-75-65**  
**+7 (495) 797-57-56**  
**[www.cgl.ru](http://www.cgl.ru)**