

ДОХОДНЫЕ ДОМА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА XIX ВЕКА: ОБУСТРОЙСТВО, ОБСЛУЖИВАНИЕ И САМОБЫТНЫЕ ЧЕРТЫ

Воробьева А.Е.

*Воробьева Арина Евгеньевна — студент бакалавриата,
направление подготовки: 035300 Искусства и гуманитарные науки,
факультет свободных искусств и наук,
Санкт-Петербургский государственный университет, г. Санкт-Петербург*

Аннотация: в статье анализируется специфика зарождения, развития и существования городского феномена XIX века — доходных домов в Санкт-Петербурге. Статья отражает основные аспекты городского явления, внутреннее обустройство доходных домов, их значение и роль для городской жизни, связанные с доходными домами профессии, обычаи и фрагменты литературных произведений.

Ключевые слова: доходные дома, многоквартирные дома, Санкт-Петербург, петербургское население, архитектурные памятники, домовладельцы, арендаторы, недвижимостъ XIX века.

Когда после отмены крепостного права в Санкт-Петербург на заработки потянулись разоренные помещики и освобожденные крестьяне, численность жителей города мгновенно выросла, достигнув отметки в один миллион человек, что закономерно привело к строительному триумфу. Бурный рост населения Петербурга требовал несметного количества жилых помещений. Стратегически верным решением этой задачи стало возведение на небольших по площади земельных участках высотных по тем временам домов для съема квартир — феномен, получивший название «доходные дома». Обычно в доходном доме проживало от 50 до 500 человек. Сдача квартир в таких домах стимулировала привлечение в сферу строительства больших объемов частного капитала. Под перестройку специально выкупались участки с особняками. Активное возведение доходных домов началось в 30 - 40-е годы XIX века. Самые ловкие из домовладельцев быстро усвоили правила игры: город развивается, люди постоянно нуждаются в жилье, а у них на руках есть неисчерпаемый источник прибыли — дома для сдачи комнат и квартир внаем.

Домовладельцы пользовались специальными рекламными изданиями, чтобы найти жильцов в свои квартиры. Отыскать подходящее съемное жилье можно было и по объявлениям на домах и окнах. А состоятельные люди арендовали красивые квартиры, пользуясь связями, обращаясь к своим родственникам, товарищам или партнерам с просьбой передать квартиру в случае, если прежние постояльцы собираются ее покинуть.

Владеть доходным домом в Петербурге в то время было так же выгодно, как сейчас — умело вкладывать огромные акции. Скорость строительства многоквартирных домов до сих пор считается очень высокой. Легенда или правда, но говорят, что один особенно проворный строитель возвел дом за пятьдесят дней. Высота доходных домов строго ограничивалась условиями «небесной линии» — верхняя граница дома должна была возвышаться не более чем на двадцать метров от земли. Это значение было взято совсем не случайно — ровно на двадцати двух метрах был расположен карниз Зимнего дворца. Впрочем, петербургские архитекторы применяли смекалку и достраивали обычные этажи домов мансардными помещениями. В соответствии с инструкциями канцелярии, никакое жилое здание не должно было выделяться среди прочих строений городского полотна, а между домами не допускались зазоры. Этот метод плотного строительства именовали «голландским манером». Так сплошная стена фасадов, выдержанных в одной стилистике, стала характерной чертой архитектурного облика Северной столицы.

К 1913 году цены на землю выросли до трехсот рублей за квадратную сажень. Среди дельцов того времени редко встречались дилетанты, ведь им следовало быть не из робкого предпринимательского десятка, чтобы грамотно и внимательно рассчитать капиталовложение в строительство, чтобы потом доход целиком окупил расходы. Но история Санкт-Петербурга навечно связана с деятельностью богатых купцов, о достатке и положении которых можно было судить по их доходным домам. На оформление и обустройство домов многие купцы не жалели ни средств, ни времени и приглашали лучших зодчих для создания уникальных авторских построек. Например, возвести такой дом, как построили зажиточные промышленники братья Колобовы, было затеей роскошной и весьма рискованной. Затраты могли не окупиться, ведь сам строительный проект был уникальным. Но без таких проектов не состоялось бы величие Петербурга с его архитектурной сокровищницей...

Вместе со строительством доходных домов появились всем известные укомные дворы-колодцы с необычными арками и воротами, ведущими к парадным через длинные «коридоры». Стремление домовладельцев к повышению дохода от своих земельных участков приводило к более плотной застройке города: доходные дома не только росли в высоту (например, уже упомянутым способом надстройки мансардных этажей), но и расширялись внутри дворов, маленьких и не всегда освещенных.

Стремление Правительства контролировать плотность застройки привело к введению ограничительных норм, описанных в строительном уставе, утвержденном в 1857 году. Часть нововведений касалась внутренних дворов: «Во всяком отдельном участке должен быть по крайней мере один двор, пространством не менее 30 кв. саж., причем наименьшая ширина его должна быть не менее 3-х саж., остальные двory могут быть и менее 30 кв. саж., но должны сообщаться проездами не менее 4,5 аршин с улицей или другими дворами. [...] Наименьший размер световых дворики должен быть таков, чтобы в его площадь можно было вписать квадрат в сажень»¹. Устав позволял ставить дворовые флигели на расстоянии до двух саженей, то есть чуть больше чем в четырех метрах друг от друга. В окна квартир внутри дворов-колодцев никогда не проникали солнечные лучи.

Употребив выше слово «парадная», нам стоит остановиться и обратиться к давнему филологическому спору между московским подъездом и петербургскими парадными. Суть этого межстоличного противоречия кроется в особенностях строительства петербургского жилья. Классический доходный дом состоял из нескольких идентичных корпусов, соединенных дворами. Лучшие квартиры располагались в лицевом корпусе, выходящем на красивые проспекты и улицы. Там снимали жилье целые семьи, часто занимая весь этаж. В таких дорогих квартирах было предусмотрено две лестницы — парадная для господ и всей «чистой публики»², где находился швейцар, и черная - для прислуги.

В целом черные лестницы со временем обрели некоторую вуаль мистики, ведь запасной выход могли использовать не только разносчики дров... По черным лестницам уходили заговорщики, воры, любовники — иными словами, все те, кто хотел ускользнуть незамеченным. Парадная лестница, где все как на ладони, наверняка выдала бы их тайные замыслы. Парадная лестница также служила индикатором достатка жильцов дома — даже по внешнему виду дверей можно было судить о благосостоянии домовладельца и арендаторов. Об этом контрасте лицевой и изнаночной стороны доходных домов нередко упоминали прозаики. Описание черных лестниц — канонический образ в литературе о Петербурге, особенно выделяющий городской колорит. Для примера обратимся к роману Ф. Достоевского «Бедные люди», где в ходе описания доходного дома близ Фонтанки дается яркая антитеза парадной и черной лестницы: первая — «чистая, светлая, широкая, все чугуны да красное дерево»³, вторая — «винтовая, сырая, грязная, ступеньки поломаны и стены такие жирные, что рука прилипает, когда на них опираешься. На каждой площадке стоят сундуки, стулья и шкафы поломанные, веточки развешаны, окна повыбиты» [3, с. 40-41]. Юхнева приводит⁴ фрагмент еще одного произведения Ф. Достоевского «Двойник», где в нескольких строках отражена вся сущность этой таинственной части домов: «Лестница была темная, сырая и грязная. На всех поворотах нагромождена была бездна всякого жилецкого хлама, так что чужой, не бывалый человек, попавши на эту лестницу в темное время, принужден был по ней с полчаса путешествовать, рискуя сломать себе ноги...».

Обязательным элементом парадных лестниц были оконные витражи. Рамы и разноцветное мозаичное оформление окон выполнялись под конкретный интерьер парадной и никогда не повторялись — узоры, цветы, причудливые рисунки на стеклах были уникальными в каждом доме. Витражные стекла выполняли не столько эстетическую, сколько прагматическую функцию — они закрывали неказистый вид из окон на внутренний двор, где кроме дровяных складов, выгребных ям и колодцев нечему было пораздовать глаз жильцов и гостей дома: «... в большинстве дворов продолжали пользоваться наряду с водопроводом самыми примитивными деревянными колодцами» [2, С. 228] .

Как правило, квартиры в доходных домах сдавались на год. Арендаторы заключали с домовладельцем контракт, в котором оговаривались цена и срок найма. Начиная с 1893 года, кроме ежемесячной арендной платы съемщика были обязаны оплатить государственный налог, размер которого рассчитывался с учетом наемной цены квартиры. Домовладельцы со своей стороны были обязаны заботиться о мощении и освещении улиц, об исправности дождевой канализации и уплате многочисленных городских сборов.

Порядочные домовладельцы были заинтересованы в благополучии своих жильцов. Доходные дома постепенно оснащались самыми современными на тот момент системами коммуникаций: лифтами, электричеством, паровым отоплением. До революции газ и водопровод в квартирах были большой редкостью. Несмотря на то, что газовые фонари впервые осветили улицы Санкт-Петербурга еще в начале XIX века, газовые колонки появились в жилых домах только к 1915 году. Да и удобные ванны комнаты были признаком лучших домов. Надо отметить, что лифт в доме также считался предметом если не роскоши, то очень завидного статуса домовладельцев. В простых жилых домах лифты появились в начале XX века (пишем «простых», потому что первые пассажирские гидравлические лифты были

¹ Устав строительный, измененный по продолжениям 1876 и 1879 гг., с разъяснениями по решениям Уголовного кассационного департамента Правительствующего Сената и приложением циркуляров Министерства внутренних дел и позднейших узаконений. С.-СПб.: Тип. придв. книгопр. К. К. Ретгера, 1881. Раздел 6. Глава III.

² Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.-СПб.: Центрполиграф, 2007. С. 218.

³ Достоевский. Ф. М. Собрание сочинений в 15-ти томах. Л.: Наука, 1988. Том 1. С. 40-41.

⁴ Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.-СПб.: Центрполиграф, 2007. С. 223.

обустроены в петербургских великокняжеских дворцах в 1870-е годы [2, с. 219]). Дорогие доходные дома могли похвастаться поистине комфортными условиями для жильцов — как правило, в распоряжении таких домов была своя котельная, прачечная, мусоросжигательная печь... Более того, на цокольных этажах зажиточных доходных домов могли размещаться магазины. Многие доходные дома напоминали своим разнообразным «наполнением» Ноев ковчег. Именно эту метафору использует В. Белинский, цитату которого приводит в своем тексте Я. Длуголенский: «[...] Последнего удобства он часто достигает в своем Ноевом ковчеге, где есть и погребок, и кондитерская, и кухмистер, и магазин, и портные, и сапожники, и все на свете»⁵.

Доходный дом — это Петербург в миниатюре. В нем соединились все слои населения — дворянство, купечество, мещанство, разночинцы и аристократы. Любой дом можно было представить как иерархию населяющих его людей, целую систему слоев общества, классифицированную по уровню достатка и виду деятельности. Мы попытаемся восстановить этот специфический порядок расселения людей по периметру дома и этажам. Состоятельные чиновники и служащие снимали квартиры вдоль наружных фасадов, а квартиры по внутреннему периметру сдавались разночинцам. Владельцы ателье и модных магазинов обычно занимали первые этажи. Вторые в большинстве случаев обживали конторские служащие. Наиболее престижными считались третьи этажи. Их населяли чиновники, банкиры и купцы. Простой люд снимал квартиры этажами выше, даже парадная лестница была проще и невзрачнее на верхних этажа. Чердаки, мансарды и флигели арендовали студенты и нижние чины. А этажи ниже тротуара — подвалы и полуподвалы — вопреки запрету уже упомянутого Строительного устава, могли сдаваться городской бедноте или под мастерские. Хозяева домов сдавали даже углы в комнатах — буквально место для сна с небольшой перегородкой, отделяющей, с позволения сказать, личное пространство жильца от соседей. Так появилось выражение «угловой жилец». Как не вспомнить на этом моменте наших размышлений о Раскольникове, герое романа «Преступление и наказание»? Его комната находилась на чердаке, под самой крышей, и больше была похожа на шкаф или даже гроб, чем на жилище молодого человека. Однако, в тексте Я. Длуголенского, предвосхитившего наше сострадание к герою романа, мы находим справедливое примечание [4, с. 57]: Родион Раскольников, по счастью, снимал комнату один, а другие могли ютиться на такой же площади целыми семьями или рабочими артелями.

На рубеже XIX-XX веков четыре процента петербургского населения составляла домовая прислуга, эти люди занимались обслуживанием доходных домов. Самыми достойными и весьма хлопотными были должности швейцара и, как ни странно, дворника. Последние не только поддерживали порядок вокруг дома, но и следили за тем, чтобы постояльцы регулярно протапливали свои квартиры: каждое утро дворники оставляли перед дверями квартир вязанку дров — простое напоминание для забывчивых квартирантов. Это требовалось для того, чтобы дом прогревался равномерно, и столичная влажность не разрушала деревянные перекрытия и штукатурку. А вот заполучить должность швейцара было совсем не просто — лишь по протекции или с помощью взятки. Им полагалась небольшая квартирка на первом этаже доходного дома, куда человек мог перевезти свою семью, что было очень удобно.

Стоимость квартиры, подобно сегодняшним условиям рынка недвижимости, определялась местонахождением дома, количеством комнат, этажом и общим уровнем комфорта самой квартиры. Самыми ходовыми и дорогостоящими были квартиры в центре города, а по мере удаления от главных проспектов цена квартир ощутимо снижалась: скажем, разница между стоимостью квартиры на Литейном проспекте и улице Чайковского могла достигать двухсот рублей, а это, как мы помним, равнялось бы полугодовому жалованию героя повести Н. Гоголя «Шинель», титулярного советника Акакия Башмачкина. В центре Санкт-Петербурга, в солидных доходных домах снимали квартиры видные аристократы, публичные фигуры, знаменитости и респектабельные антрепренеры. Как мы уже писали выше, богатые семьи обычно арендовали целый этаж с камином, множеством комнат, залов, будуаров и маленькими помещениями для прислуги и гувернанток. Состоятельные люди подбирали себе жилье отнюдь не по формуле «подешевле да поближе к службе»: кроме функциональности дома, комфортной планировки и приятного интерьера, им также был важен внешний облик дома.

Одно из самых известных зданий повышенной комфортности — великолепный дом Ф. Лидваля, построенный на Каменноостровском проспекте. Он стал эталоном дорогого доходного дома, одного из первых образцов стиля северный модерн. Хотя доходные дома строились исключительно в рамках утилитарных целей, до нас дошли образцы удивительной архитектуры. Скажем, доходный дом в мавританском стиле турецкого князя Мурузи, расположенный на Литейном проспекте, где долгое время жили Д. Мережковский и З. Гиппиус. Вспомним иной образец уникального архитектурного решения — дом В. Ратькова-Рожнова, успешного коммерсанта начала XX века. Его дом был возведен на улице Пестеля по проекту П. Сюзора, автора многих живописных зданий Петербурга. По его замыслу была построена огромная арка, ведущая во двор, высотой в четыре этажа. Этот новаторский архитектурный

⁵ Длуголенский Я. Н. Панорама столичной жизни. Век Достоевского. СПб.: Пушкинский фонд, 2005. С. 53.

ход позволил сделать двор светлым и просторным. Убранство дома олицетворяло стиль новой эпохи и опережало архитектурные принципы будущего столетия.

В XIX веке доходные дома занимали приблизительно восемьдесят процентов всех построек города. Здания нового формата не могли не повлиять на архитектурно-художественный облик Петербурга. Большинство доходных домов до сих пор носят имена прежних владельцев, а лучшие примеры зданий этого типа вошли в историю архитектуры Петербурга и включены в список объектов, представляющих исключительную историческую, научную, художественную и культурную ценность. Самобытная и изысканная, выдержанная в балансе городских контрастов и строгого визуального единства, Северная столица сохранила свою индивидуальность и величие.

Список литературы

1. Устав строительный, измененный по продолжениям 1876 и 1879 гг., с разъяснениями по решениям Уголовного кассационного департамента Правительствующего Сената и приложением циркуляров Министерства внутренних дел и позднейших узаконений. С.-СПб.: Тип. придв. книгопр. К.К. Ретгера, 1881.
2. Юхнева Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.-СПб.: Центрполиграф, 2007.
3. Достоевский Ф.М. Собрание сочинений в 15 томах. Том 1. Л.: Наука, 1988.
4. Длуголенский Я.Н. Панорама столичной жизни. Век Достоевского. СПб.: Пушкинский фонд, 2005.