


НЕЛЛИ ДЕ

# Доходные Дома

ГЛАЗАМИ АРХИТЕКТОРА

ИСТОРИЯ, ДЕКОР И ОБУСТРОЙСТВО  
СТАРИННЫХ ИНТЕРЬЕРОВ

 **БОМБОРА**  
ИЗДАТЕЛЬСТВО  
Москва



## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОТ АВТОРА.....	7
ВВЕДЕНИЕ. ДОХОДНЫЕ ДОМА, ОБЩЕСТВЕННЫЙ ИНТЕРЬЕР .....	11
ОРГАНИЗАЦИЯ ВХОДА И ВЫХОДА ИЗ ДОМА .....	19
ПАРАДНАЯ И ЧЕРНАЯ ЛЕСТНИЦА.....	27
ЛЕСТНИЦЫ И ИХ ОФОРМЛЕНИЕ.....	29
ОТОПЛЕНИЕ ПАРАДНОЙ.....	52
ЛИФТЫ В ПАРАДНЫХ.....	56

### ГЛАВА 1 КВАРТИРА ДОХОДНОГО ДОМА

КВАРТИРНАЯ ВХОДНАЯ ДВЕРЬ.....	61
ПЛАНИРОВКА.....	77
БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ, ЗРКЕРЫ.....	88
ОКНА, СВЕТОВЫЕ ФОНАРИ В КВАРТИРАХ.....	95
МЕЖКОМНАТНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ. ПОТОЛКИ И ПОЛЫ .....	106
ДРУГИЕ ОСОБЕННОСТИ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ КВАРТИР ДОХОДНОГО ДОМА .....	108

### ГЛАВА 2 ИНЖЕНЕРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ КВАРТИРЫ

ВЕНТИЛЯЦИЯ В ДОРЕВОЛЮЦИОННЫХ КВАРТИРАХ.....	113
ОТОПЛЕНИЕ КВАРТИР: ВОДЯНОЕ, ВОЗДУШНОЕ, ПЕЧНОЕ.....	117
КУХНЯ.....	131
САМУЗЛЫ.....	147
ЭЛЕКТРИКА И СЛАБОТОЧКА В ДОМЕ.....	164

### ГЛАВА 3 ДЕКОР КВАРТИРЫ

ДЕКОР ЖИЛИЩА, ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА И ЕГО ЭЛЕМЕНТЫ.....	177
--	-----

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	237
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	238



LOT

# АВТОРА

Дорогие читатели!  
Московская история одной из ветвей моей родословной уходит глубоко в XIX век. Мои предки жили и в Грузинской слободе, и в районе Маросейки, и на Знаменке, и на Большой Никитской. С самого детства я знала все адреса родственников, папа водил меня по парадным подъездам и черным лестницам этих прекрасных доходных домов. Огромное впечатление произвели на меня параллельные лестницы двух домов в Знаменских переулках, где был переход с черной лестницы одного дома на черную лестницу другого, а далее — сквозной проход на парадную лестницу. Можно было бесконечно бегать по этим лестницам и играть в казаки-разбойники!



Семья моей бабушки жила в пятикомнатной квартире на Большой Никитской. Доходный дом был устроен во дворе палат князей Шаховских в многоэтажной хозяйственной постройке (сейчас эти корпуса снесены). Если мы с папой шли по Большой Никитской, то непременно заглядывали в бабушкин подъезд, поднимались на третий этаж и любовно смотрели на ее бывшую дверь. Постучаться не решались.

Старый фонд всегда был со мной. Я выросла в старинном доходном доме с гигантской квадратичной лестницей. Мне нравилось, что проходящие впервые гости были в некотором шоке от огромного просвета лестницы. И даже боялись смотреть вниз. С ужасом восклицали: «Как вы живете с такой лестницей?!» Сверху лестницу освещал световой фонарь. В «добрых» девяностых нувориши, любители «евроремонтов», заделали его и надстроили там себе мансарды.

Особняк Ушковой, Казань



Старинные двери, плитка, скрипучий дубовый паркет, двойные рамы, вентиляция, при которой летом не жарко, а зимой не холодно, печной короб, лепнина и прочее — все это казалось чем-то обыденным и неотделимым от реальной жизни. Так жили и многие мои одноклассники: в циклопических двенадцатикомнатных коммуналках домов Кальмеера, Мазинга, Стуловых и других.

Когда мы ездили в гости к людям, живущим в отдельных квартирах — а в основном это были малогабаритные хрущевки, сталинки и панельки, — удивляла какая-то неприятная теснота, давили низкие потолки, вызывало недоумение, что компания не может разместиться на кухне, которая была стеснительно мала.

Прошло время. Теперь аутентичное состояние интерьеров доходных домов стремительно исчезает. Где найдешь эти просторные коммуналки, в которых в каждой комнате можно долго зависать, изучая винтажные штучки и артефакты? Но тем более ценным стало то, что еще сохраняется. Все это можно изучить, сберечь и передать дальше.

Зная мою любовь и трепетное уважение к старому фонду, поклонники моих архитектурных изысканий много раз просили написать книгу. А лично мне хотелось бы не просто показать вам отдельные элементы старинных интерьеров, но и рассказать о стройной системе и организации дореволюционного комфортабельного городского жилища. Вся красота и декор зачастую в первую очередь служили важной единой функции, и каждый элемент выполнял свою задачу.

Для меня важно передать идею, что почти все базовые достижения комфорта, которые есть у человека в XXI веке, были и 100–120 лет назад, причем в не менее удобном виде. А материалы и вещи, которые выпускали заводы и фабрики той эпохи, имели более высокий процент надежности и запас прочности, чем сегодняшние их аналоги. При бережном уходе все это может прослужить и еще сотню-другую лет, а может быть, и больше, при этом становясь все ценнее.

Итак, представляю вам материал, который очень бережно собирался мною в течение нескольких лет и вылился в эту, надеюсь, интересную книгу.



# ВВЕДЕНИЕ

## ДОХОДНЫЕ ДОМА, ОБЩЕСТВЕННЫЙ ИНТЕРЬЕР

С середины XIX века в Российской империи в связи с интенсивным ростом экономики начался необыкновенный строительный бум. В том числе бурными темпами развивалось и гражданское жилое строительство. По количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилья на первом месте, естественно, был Санкт-Петербург, на втором — Москва, на третьем — Саратов.

Любой российский гражданин мог либо построить себе частное домовладение, либо арендовать жилье. Сдавать же квартиры (а также комнаты, номера в пансионах, дачи и т. д.) было очень прибыльным делом. Поэтому вложение денег в строительство доходных домов стало неплохой инвестицией: деньги не сгорали, а шли в рост. Заниматься этим могли как физические, так и юридические лица (в том числе госучреждения, церковные приходы, предприятия и т. п.).

В среднем каждый домовладелец имел по два дома (иногда больше), также зачастую сам жил в собственном доходном доме или имел там квартиру. Стоимость жилья была различной. Известно, что аренда жилья в зависимости от его статуса и площади была от 30 (небольшая квартира) и до 500 рублей в месяц (роскошные барские апартаменты). Например, известный ученый Климент Тимирязев снимал шестикомнатную квартиру в доходном доме графа Шереметева за 2000 рублей в год. Александр Пушкин, арендуя последние свои одиннадцатикомнатные апартаменты на набережной Мойки в Санкт-Петербурге, обязался платить за них 4300 рублей в год. Николай Гоголь снимал крошечную квартиру во дворе флигеле на петербургской Малой Морской улице и отдавал за нее (без

**ДОХОДНЫЙ ДОМ** — это многоэтажное здание, принадлежащее одному лицу и предназначенное для получения дохода путем сдачи в аренду квартир или иных помещений в доме. В отличие от гостиницы доходный дом предполагал долговременное проживание, нередко растягивающееся на десятилетия.



Дом К. Н. Маврогордато,  
Ростов-на-Дону

Доходный дом Дехтеринского, Санкт-Петербург.  
Хозяином доходного дома был домовладелец участка, на котором стоял дом.  
Домовладельцами до революции были люди совершенно разных сословий



других накладных расходов) 25 рублей в месяц. Без квартплаты в доме могли проживать сами домовладельцы с семьями, домовая прислуга (дворники, швейцары), персонал, работающий на домовладельца. Отмечу, что с ростом жилого фонда (а строительный бум достиг пика в 1910-е годы) арендные ставки в царской России стали закономерно понижаться.

Домовладелец не только сдавал квартиры внаем, но также уплачивал налоги со своего арендного бизнеса в госказну и обязан был содержать дом и документы в образцовом порядке, поддерживать пожарную безопасность, нанимать дворников и других работников, следить за общественными помещениями и их надлежащим видом.

Жильцу, кроме непосредственно квартиры, предоставлялось право пользования чердаком (где сушили белье), прачечной, лед-

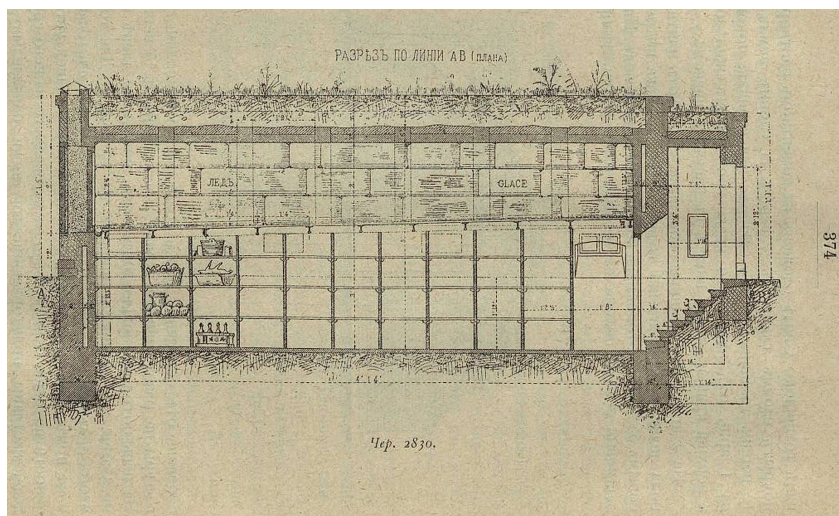
ником, отхожими местами на лестнице и во дворе, дворовой водяной колонкой или колодцем, помойной и мусорной ямами. В стоимость жилья, как правило, входили услуги дворника, а работа прислуги и швейцара часто оплачивалась отдельно. Кроме всего прочего, у некоторых жильцов могло быть право пользования внутриворовыми строениями (конюшней, каретником, курятником и т. д.).



Доходный дом Рекка, Пречистенка, Москва



Доходный дом Лихутина, Москва



Пример устройства общедомового ледника

**ЛЕДНИК** — отдельное помещение в доходном доме (с окном, но без прямого доступа солнечных лучей) для хранения скоропортящихся пищевых продуктов, в котором охлаждение производилось при помощи льда. Лед нарезался большими параллелепипедами, называемыми «кабанами», и складывался в хранилище специальным образом. Ледники также могли находиться в отдельностоящих погребах, углубленных в землю, или в подвалах домов, в специальных деревянных срубках. Продукты хранили прямо на льду или в специальных ячеек.

**ПРАЧЕЧНАЯ** была в каждом уважающем себя доходном доме. Размещались прачечные в подвалах, высота потолков которых была примерно 2,85 метра, что считалось достаточно низким. Там находились печи для нагрева воды и баки для полоскания белья. Стиркой занимались в основном работники дома и прислуга. Оборудование постирочных помещений не было примитивным, на его поставке и комплектации домовых прачечных специализировались профильные конторы.



Прачечная в доходном доме

Договор на аренду жилья часто заверялся у нотариуса. Домовладелец прописывал в документе многие пункты, из-за которых и сейчас происходят споры и ссоры арендаторов и арендодателей. Например, пианино и рояли дозволялось держать в квартире не иначе как с разрешения домовладельца, так как известно, что игра на музыкальных инструментах часто бывает долгой или не вовремя и мешает другим жильцам. Также строго регламентировалось наличие и содержание арендаторами домашних питомцев. И самое интересное: жильцам воспрещалось предаваться посторонним занятиям, кроме той профессии, которая была заявлена при найме квартиры и указана в договоре. И вот почему: современный читатель наверняка знает случаи, когда квартиру снимает приятная барышня-студентка, а потом жилье внезапно превращается в притон.

Доходный дом Кудрявцева, 15-я линия Васильевского острова, Санкт-Петербург



Дом купца Генч-Огдueva, Ростов-на-Дону, архитектор Померанцев

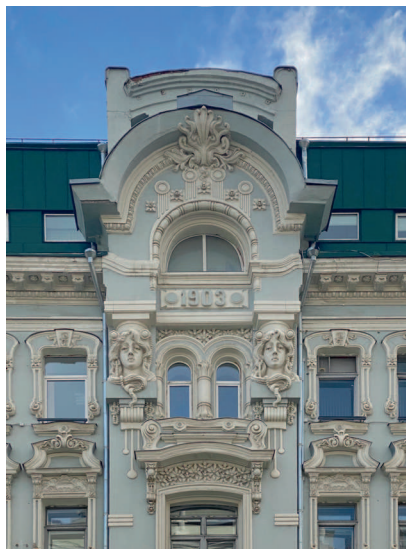


Квартира часто сдавалась вместе с прислугой, и договором воспрещалось эксплуатировать персонал после 10 часов вечера. Чтобы дом по ночам не превращался в проходной двор и все было прилично, швейцар или дворник запирали ворота и замки опять же после 10 часов вечера. Если жильцу требовалось вернуться позже, он обязан был предупредить соответствующего работника об этом заранее: в противном случае запоздавшему человеку пришлось бы ночевать

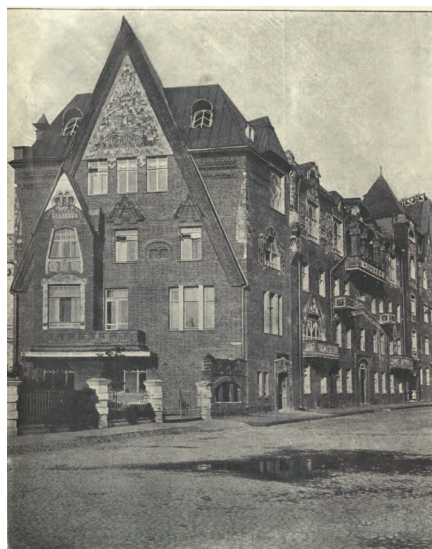
на улице. Пусть читателю это не кажется самодурством. Жильцы приучались к дисциплине и порядку, а домовладельцу не приходилось решать мелкие конфликты с привлечением полиции.

Дома делились на классы и разряды. И сейчас в России существует пять основных классов жилья: стандарт, комфорт, бизнес, премиум, элит. Примерно по такому же принципу дома классифицировались и ранее. На класс влияли район, этажность, метраж и высота потолков, отделка и инженерия.

Доходный дом Мишина, ул. Мясницкая, Москва



Доходный дом Перцовой, Москва, архитекторы Жуков и Малютин



Разряды или типы жилья в доходном доме можно грубо разделить на следующие группы:

**1.** Богатые (или барские) квартиры в так называемых барских домах — со сложной конфигурацией плана. Располагались они в центральных районах города, где земля была наиболее дорогой; сначала это были вторые этажи домов, затем, после появления лифтов, и третьи-четвертые этажи.

Доходный дом Ечкина, Москва, архитектор Лазарев



**2.** Квартиры для высокооплачиваемых служащих банков, страховых компаний, акционерных обществ и частных предпринимателей (например, в семизэтажном доме на 35 квартир в Потаповском переулке, построенном в 1914 году предпринимателем Заварским). Площадь квартир в таких домах была от 130 кв. м и выше. Отделка несколько скромнее барских, но все атрибуты высококачественной жизни присутствовали.



Доходный дом Улих, Москва,  
архитектор Шервуд



Доходный дом Андреева, Рождественский бульвар,  
Москва, архитектор Кокорин

**3.** Квартиры среднего класса — для учителей, чиновников, служащих, мещан. От богатых квартир они отличались длиной анфилады, размером комнат, более простым архитектурным убранством интерьеров. В качестве примера можно привести следующие дома: доходный дом Светловой в Москве, жилой дом Крашенинниковых в Москве, доходный дом Троицкого подворья в Москве и другие.