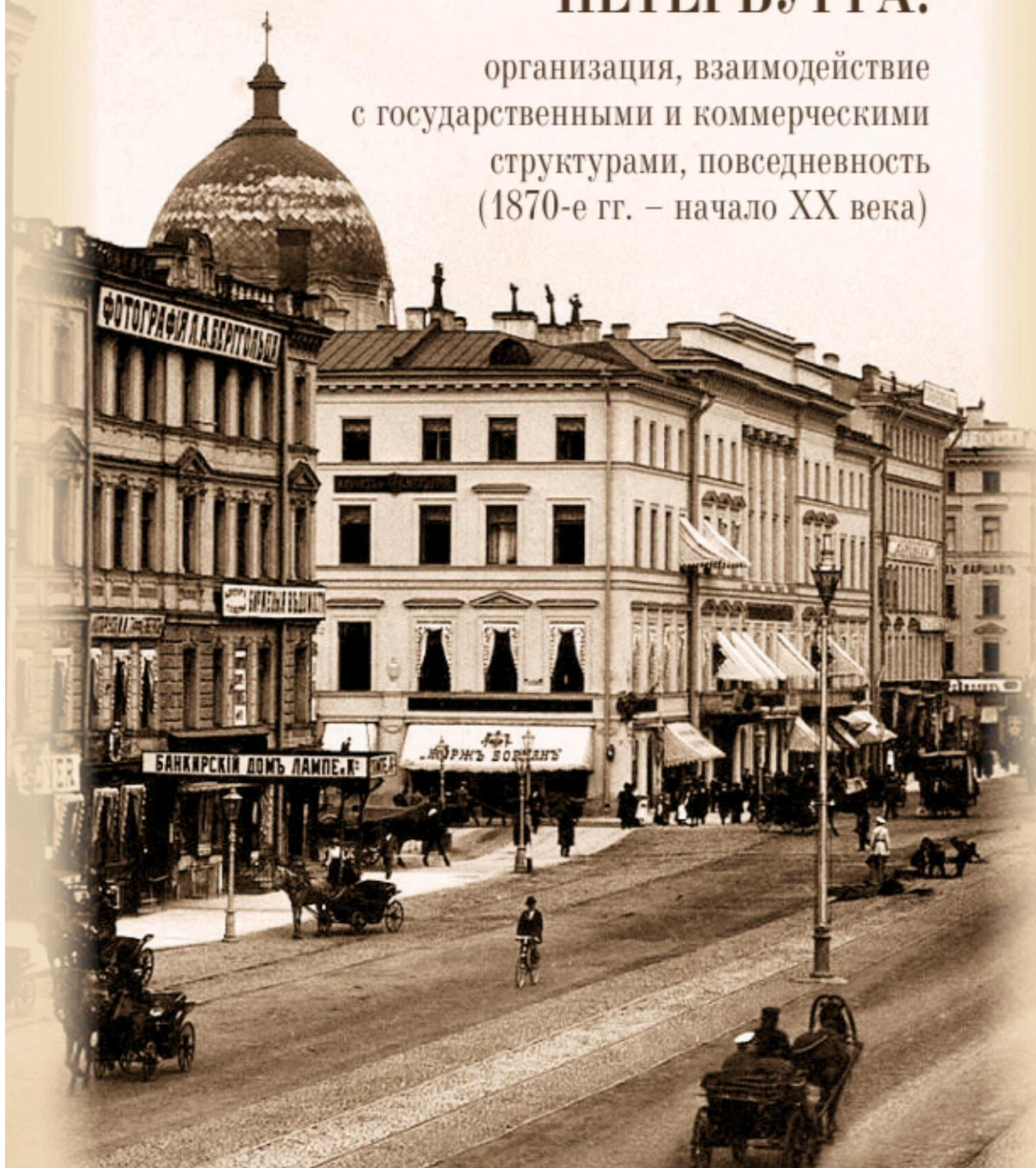


Д.М. Демидович

ДОХОДНЫЕ ДОМА ПЕТЕРБУРГА:

организация, взаимодействие
с государственными и коммерческими
структурами, повседневность
(1870-е гг. – начало XX века)



Дарья Демидович

**Доходные дома Петербурга:
организация, взаимодействие
с государственными и
коммерческими структурами,
повседневность (1870-
е гг. – начало XX века)**

«Автор»

2025

Демидович Д.

Доходные дома Петербурга: организация, взаимодействие с
государственными и коммерческими структурами, повседневность
(1870-е гг. – начало XX века) / Д. Демидович — «Автор», 2025

Монография посвящена анализу повседневной жизни жильцов доходных домов Санкт-Петербурга второй половины XIX – начала XX веков. В ней рассматриваются вопросы взаимодействия домовладельцев, управляющих и жильцов с государственными структурами, полицией, страховыми и кредитными обществами, коммунальными службами и прислугой. В работе затрагиваются вопросы соседских взаимоотношений между жильцами доходных домов Петербурга.

© Демидович Д., 2025

© Автор, 2025

Содержание

Николаев А.Б. От научного редактора	5
Введение	7
Глава I. Домовладелец	20
§ 1. Домовладелец как представитель «городского сословия»	20
§ 2. Взаимодействие домовладельцев с государственными структурами	22
Покупка и аренда земли	22
Контроль за строительством	25
Налоговые вопросы	29
§ 3. Взаимодействие домовладельцев с негосударственными коммерческими организациями	32
Кредитные общества	32
Страховые общества	35
Конец ознакомительного фрагмента.	37

Дарья Демидович

Доходные дома Петербурга: организация, взаимодействие с государственными и коммерческими структурами, повседневность (1870-е гг. – начало XX века)

Николаев А.Б. От научного редактора

Монография Дарьи Михайловны Демидович «Доходные дома Петербурга: организация, взаимодействие с государственными и коммерческими структурами, повседневность (1870-е гг. – начало XX века)» написана на основе кандидатской диссертации¹, успешно защищенной 29 июня 2021 г. на заседании диссертационного совета Д 002.200.01 по защите докторских и кандидатских диссертаций на базе Санкт-Петербургского института истории РАН.

Замечу, что Демидович увлеклась изучением истории доходных домов Санкт-Петербурга еще во время обучения на факультете социальных наук (ныне – Институт истории и социальных наук) Российского государственного педагогического университета имени А.И. Герцена. В 2010–2013 гг. Дарья Михайловна училась на историческом факультете Европейского университета в Санкт-Петербурге и здесь принимала участие в работе диссертационных семинаров, выступая с докладами по теме исследования. В 2013–2014 гг. была соискателем кафедры русской истории РГПУ им. А.И. Герцена. В 2012–2022 гг. работала преподавателем кафедры культурологического образования, старшим преподавателем кафедры общественно-научного и культурологического образования Санкт-Петербургской академии постдипломного педагогического образования, где читала курс лекций, посвященный повседневной жизни доходных домов Санкт-Петербурга.

Переходя к монографии Д.М. Демидович, укажу, что в ней решена важная научная задача, а точнее – проведено исследование малоизученных аспектов истории социальных и межличностных отношений в петербургских доходных домах. Несмотря на большое количество работ, посвященных доходным домам, отечественные исследователи изучают преимущественно архитектурную и материальную стороны вопроса. Поэтому Демидович, как и другим историкам, которые берутся за малоизученные темы, опираться на опыт предшественников затруднительно, так как они фактически отсутствуют. Поэтому для раскрытия темы исследования особую ценность представляли исторические источники. Для раскрытия темы исследования она использовала материалы 12 документальных и рукописных фондов 4 архивов – РГИА, ЦГИА СПб, ИРЛИ РАН и ОР РНБ. Подчеркну и то, что ряд архивных документов впервые вводится автором в научный оборот. Кроме этого, она привлекла и другие источники – воспоминания, публицистику, материалы периодической печати и художественную литературу.

Монография Д.М. Демидович находится на стыке социальной истории и истории повседневности. Объектом исследования стали доходные дома, которые являлись местом обитания большинства горожан в 1870-х гг. – начале XX века. Внимание Демидович было сосредоточено

¹ Демидович Д.М. Доходные дома Санкт-Петербурга как социальное явление (1870-е гг. – начало XX века): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2021.

на повседневной жизни городских обывателей столицы. Проведенное исследование позволило сделать выводы о воздействии, которое оказало изменение жилищных условий на социокультурные институты, нормы и традиции поведения и взаимоотношения обитателей столицы. Автор анализирует комплекс взаимоотношений, которые возникли в 1870-х гг. – начале XX века вокруг доходных домов Санкт-Петербурга, начиная с взаимодействия домовладельцев с государственными и коммерческими организациями, полицией, коммунальными службами, жильцами и заканчивая отношениями, которые складывались между квартиросъемщиками и прислугой.

В исследовании Демидович впервые показана практика сдачи доходных домов в аренду целиком. В художественной литературе и научных исследованиях широко описана система субарендных отношений – сдача в наем комнат, углов, коек, полукоек. Однако вопросы аренды коммерческой жилой недвижимости целиком в научный оборот вводятся впервые.

Также впервые рассматриваются соседские отношения городских обывателей. На основе анализа различных источников Д.М. Демидович пришла к выводу, что термин «соседи» в 1870-х гг. – начале XX века не использовался при характеристике жителей одного городского дома, а употреблялось выражение «жилец» с локализацией его в пространстве дома. Вместе с тем она замечает, что соседские отношения существовали в доходных домах, но были распространены исключительно «среди малообеспеченных горожан, снимавших углы». К ним она относит приехавших в город крестьян, которые в силу оторванности «от привычной жизни, пытались найти в городской среде привычные отношения». Именно поэтому «соседи становились представителями одной “общины”». Кроме этого, автором сделан вывод, что состоятельные арендаторы так называемых «барских квартир» даже не были знакомы друг с другом.

В монографии присутствуют и другие ценные наблюдения и выводы, которые, несомненно, привлекут внимание специалистов, будут востребованы при подготовке как научных трудов по истории повседневности, так и специальных курсов по истории Санкт-Петербурга.

Введение

В России в 1870-х годах началась трансформация городской среды и активное изменение городского пространства. Это было связано, преимущественно, с массовым ростом жилищного строительства. В крупных городах России этот рост был обусловлен произошедшими в стране во второй половине XIX века изменениями: последствия реформ, развитие железнодорожного транспорта (который увеличил миграционную способность населения), высокая социальная дезинтеграция. Всего лишь за первые годы после отмены крепостного права (1862–1869 гг.) население столицы возросло на 135 000 человек, или на 25 %, а за период 1869–1881 гг. увеличилось еще на 194 тысячи². Перенаселение было характерно для всех крупных городов того времени³.

Активный рост населения городов привел к появлению новой массовой жилищной единицы – квартиры в доходном доме. Эти изменения формы жилища были новшеством как для коренных петербуржцев, так и для приезжающих в Петербург из других городов и деревень людей. С изменением жилищных условий должна была сформироваться новая система поведения, которая формировала социальные отношения совершенно нового типа.

Для начала XIX века характерно районирование жителей по уровню дохода – состоятельные горожане проживали в центре, бедняки – на окраинах. В доходном доме в 1870-х гг. – начале XX века дифференциация проходила глубже, и уже не отдельная улица, и даже не отдельный дом, а отдельный этаж представляет собой особый тип человеческого жилища для отдельного социального слоя. Это не могло не оказать влияние на традиции и привычки обитателей квартир в доходном доме. Члены этого малого социального сообщества должны были приспосабливаться к новым реалиям жизни и вырабатывать новые поведенческие практики. Кроме этого, доходный дом стал центром появления совершенно новых отношений (таких как отношения с коммунальными службами, арендные отношения и т. д.). Таким образом, доходные дома, которые стали к началу XX века местом проживания большей части населения Петербурга (94 % жилого фонда Петербурга⁴), позволяют проследить тенденции развития новых социальных отношений в обществе и, как следствие этого, процесс формирования новых поведенческих стереотипов.

Базовым понятием данного исследования является «доходный дом», который определяется как многоквартирный жилой дом, построенный для получения прибыли за счет сдачи квартир в наем. Большинство арендных отношений изучаемого периода было связано с наймом отдельных жилых помещений и, чаще всего, квартиры. Квартира в доходном доме являлась распространенной формой организации жилища значительной части населения в крупных городах Российской империи 1870-х гг. – начала XX века. Под этим термином понимается изолированное жилое помещение, состоящее из нескольких комнат, расположенное в доме, построенном для сдачи помещений в аренду и получения от этого дохода.

В монографии уделяется внимание повседневной жизни или повседневности (реальность, включающая привычные для человека ситуации и проблемы, а также пути их решения) столичных обывателей. В толковом словаре под редакцией Д.Н. Ушакова дается следующее определение – «постоянный житель какой-нибудь местности»⁵. В данном исследовании,

² Санкт-Петербург по переписи 10 декабря 1869 г. СПб., 1872. С. 1; Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г. СПб., 1883. Т. 1. Ч. 1. С. 236–237.

³ Meller H.E. European cities 1890 – 1930s: history, culture, and the build environment. Chichester; New York, 2001. P. 54, 68.

⁴ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения: на материалах Петербурга конца XIX века: Дис. ...к. ист. н. СПб., 2004. С. 84.

⁵ Толковый словарь русского языка / Под ред. Д.Н. Ушакова. М., 1938. С. 738.

опираясь на опыт предшественников⁶, термин будет рассматриваться как сословие городских жителей, включающее в себя личных и потомственных почётных граждан, гильдейское купечество, мещан, ремесленников и рабочих людей, несущих повинности в пользу города, а также потомственных и личных дворян и духовенство.

Изучение поведенческих практик городских обывателей, то есть моделей поведения горожан, направленных на решение повседневных вопросов, невозможен без анализа социальных отношений (взаимодействие между людьми и социальными группами, различающимися социальными статусами и ролям в общественных структурах) и социальных практик (деятельность, в ходе которой человек, используя общественные институты, организации и учреждения, воздействует на систему общественных отношений и изменяет общество). Также необходимо учитывать, что на формирование моделей поведения (комплекс знаков (речевых, неречевых, поведенческих), направленный на решение определенных вопросов повседневной жизни) огромное влияние оказывают межличностные отношения. Под последними в данном исследовании будут пониматься взаимосвязи людей, возникающие в результате их взаимодействия и общения.

В отечественной историографии по вопросам, связанным с изучением жилища в целом и доходных домов в частности, можно выделить три периода: дореволюционный, советский и современный (постсоветский).

Дореволюционная историография. Первые попытки научного осмысления жилищных проблем XIX века и их влияния на горожан были предприняты уже в 1870-х гг. – начале XX века. Эти работы можно разделить на теоретические и фактографические. Одной из первых работ, посвященных изучению жилища, стало исследование В.В. Святловского⁷ в пяти томах. Однако анализу доходных домов Санкт-Петербурга отведено лишь 16 страниц. Как ясно из названия, автор анализирует экономический аспект функционирования доходного дома. Он рассматривает доходность различного вида квартир, какое количество столичной недвижимости пригодно для аренды, приводит статистические данные о количестве квартир с коммунальными удобствами и их стоимости.

Теоретическим осмыслением проблем, связанных с жилищем, в исследуемый период занимался М.Г. Диканский. В своем труде «Квартирный вопрос и социальные опыты его решения»⁸ автор рассматривает вопросы технических и экономических условий строительства дешевых квартир в городах, влияния роста городов на жилищную проблему, а также влияние некачественного жилья на здоровье и нравственность городских обывателей.

В отдельную группу можно выделить работы Ю. Гюбнера⁹, А.Н. Рубеля¹⁰, М. Самецкого¹¹, В. Алабина и В. Коновалова¹². В них приводится статистический материал, связанный, прежде всего, с санитарным состоянием петербургского жилья, и рассматриваются различные варианты решения проблем, связанных с этим аспектом городской жизни.

Еще один вид исследований дореволюционного периода, связанных с проблемами жилья в городах, можно охарактеризовать как «обличительный». Его отличительной особенностью является попытка привлечь внимание к проблемам бедных слоев столичного населения. Работы эти в большинстве случаев посвящены жилищам городской бедноты и их повседнев-

⁶ Аксенов В.Б. Повседневная жизнь Петрограда и Москвы в 1917 году: Дис. ... к. ист. н. М., 2002. С. 11.

⁷ Святловский В.В. Жилищный вопрос с экономической точки зрения. СПб., 1902.

⁸ Диканский М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. СПб., 1908.

⁹ Гюбнер Ю.Ю. Статистическое описание санитарного состояния Санкт-Петербурга. СПб., 1872.

¹⁰ Рубель А.Н. Жилища бедного населения г. С.-Петербурга. СПб., 1899.

¹¹ Самецкий М. Санитарный очерк петербургских пригородов // Вестник общественной гигиены, судебной и практической медицины. 1895. № 9. С. 74–86.

¹² Алабин П., Коновалов В. Сборник данных о современном положении городского хозяйства в важнейших городах России. Самара, 1899.

ной жизни. К таким работам можно отнести исследования М.И. Покровской «По подвалам, чердакам и угловым квартирам Петербурга»¹³. В книге дается описание жилищ петербургских рабочих, основанное на данных, собранных санитарными врачами для комиссии по изысканию мер по улучшению жилищ рабочих Русского общества охранения народного здоровья. Анализируются данные по пяти частям города: Спасской, Александро-Невской, Васильевской, Петербургской и Выборгской. Вторая и третья главы книги представляют собой очерки из быта рабочего населения Петербурга.

Изучением нравственности жителей Петербурга занимался журналист В. Михневич. В его историко-статистическом исследовании нравственности столичного населения «Язвы Петербурга»¹⁴ затрагиваются вопросы быта и нравов петербургских обывателей. В своем исследовании автор опирается на данные полицейской статистики и документы судебного делопроизводства. Для данного исследования особый интерес представляет глава «Воры», в которой рассматриваются вопросы воровства домовых и домашней прислуги.

Подобный характер носят работы И.Б. Бертенсона¹⁵ и ряд статей, издававшихся в исследуемый период¹⁶. Указанные выше исследования, хотя и содержат рассуждения и выводы, в большей мере могут быть использованы в качестве источников, так как носят скорее описательный характер. Авторы, в основном анализируя процессы и явления современного им города, и описывая окружающую их действительность, часто опираются на собственный опыт.

Советская историография. В 1920-е – 1930-е годы произошел всплеск интереса к изучению жилищ, но это были, в большинстве случаев, исследования, в которых сравнивали жизнь рабочих до и после революции¹⁷. Однако издавались и действительно научные труды. В 1928 году вышла монография Е.О. Кабо¹⁸, посвященная быту рабочих. В ней проанализировано размещение рабочих, представлен годовой бюджет рабочей семьи в 1908 году, автор делает попытку проанализировать социальные различия жильцов доходного дома и понять, как они были связаны с этажом, на котором находилась квартира.

В поздней советской историографии интерес к повседневной жизни горожан (за исключением рабочих¹⁹) практически отсутствовал, и проблемы повседневности оставались малоизученными. Однако появился ряд комплексных исследований Петербурга, направленных на изучение различных сторон жизни города. Академией наук было выпущено многотомное издание «Очерков истории Ленинграда»²⁰, в котором анализируются различные аспекты жизни города: культурная, экономическая, политическая жизнь, управление, городское хозяйство и т. д. Данное издание, состоит из 7 томов, каждый из которых посвящен определенному историческому периоду. Наибольший интерес в рамках данного исследования представляет второй том, посвященный истории столицы второй половины XIX века. В четвертой главе рассматриваются вопросы половозрастного, социального и этнического состава населения столицы, а также положение петербургских рабочих. В главе пятнадцатой «Городское управление и городское хозяйство» затрагивается тема жилищного строительства в Петербурге и его особенностей в данный период.

¹³ Покровская М.И. По подвалам, чердакам и угловым квартирам Петербурга. СПб., 1903.

¹⁴ Михневич В. Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения. СПб., 1886.

¹⁵ Бертенсон Л.Б. К вопросу о жилищных условиях рабочих. СПб., 1897.

¹⁶ Португалов В. Жилище рабочего // Строитель: Вестник архитектуры, домовладения и санитарного зодчества. 1896. № 1. С. 1–8.

¹⁷ Лопяло К.К. Жилище – рабочим: жилищные условия до и после революции. М., 1932; Пыжов Н.Н. Жилище рабочих до и после Октября. М.; Л., 1925; Кожаный П. Рабочее жилище и быт. М., 1924.

¹⁸ Кабо Е.О. Очерки рабочего быта. Опыт монографического исследования домашнего рабочего быта. М., 1928.

¹⁹ История рабочих Ленинграда: [в 2 т.]. Л., 1972.

²⁰ Очерки истории Ленинграда: [в 7 т.]. М.; Л., 1955–1989.

Изучение повседневной жизни рабочих не может обойтись без исследования жилищных условий. В монографии Ю.И. Кирьянова «Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.)»²¹, вышедшей в 1979 году, изучению жилья посвящена отдельная глава. В ней автор рассматривает условия проживания, санитарные условия и оценивает жилищные расходы. В исследовании Э.Э. Крузе «Условия труда и быта рабочего класса России в 1900–1914 гг.» жилищным условиям рабочих Петербурга посвящено 14 страниц²². Как и в большинстве подобных исследований, автор приводит данные о катастрофическом положении петербургских рабочих в начале XX века, хотя и упоминает о высококвалифицированных рабочих, чьи жилищные условия значительно отличались от основной массы столичных обывателей.

В 70-х годах XX века появляются обобщающие исследования по истории жилища. Одним из таких трудов является книга Я.И. Мышковского «Жилища разных эпох. Вчера, сегодня, завтра»²³. Книга посвящена отдельным, характерным для определенного исторического периода видам жилища. В одной из глав дается краткая характеристика такого явления как доходный дом. Большое место уделяется оценочным суждениям, которые носят явную негативную оценку. Автор отмечает неудобные планировки, малое количество домов с необходимыми для жизни удобствами (водопровод, канализация, центральное отопление), высокую стоимость аренды.

В диссертации «Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX в.»²⁴ доктора наук Ю.Л. Райского освещен процесс развития акционерных земельных банков как одного из важнейших звеньев связи между финансовой элитой и помещичьим землевладением в Российской империи. Автор анализирует причины и обстоятельства, обусловившие именно такое их развитие. В работе затрагиваются вопросы городского ипотечного кредитования. Однако, Ю.Л. Райский не ставит своей целью его изучение, а освещает данную тему лишь для того, чтобы показать соотношение между городским и земельным кредитом акционерных земельных банков.

Кроме этого, начинают появляться исследования, рассматривающие отдельные аспекты жизни Петербурга. В 1984 году была опубликована работа Н.В. Юхневой, посвященная изучению этнического состава населения города и его этносоциальной структуры во второй половине XIX – начале XX века²⁵. Данное исследование содержит комплексную характеристику населения Петербурга. Оно представляет собой статистические очерки, основанные на анализе переписей населения, проводимых в городе с 1869 года. В работе рассматриваются социальные и этнические аспекты расселения горожан. Для создания графической иллюстрации социального районирования автор использует семь показателей: скученности населения (количество жильцов на 1 комнату), представление о качестве квартир по наличию водопровода, размер квартирной платы, показатель смертности (число умерших в год на 1000 человек), процент личной прислуги, на сколько жителей приходится одна прислуга и доля крестьян в населении. На основании графического материала автор приходит к заключению, что «социально-бытовые зоны не имели четких границ, переходя постепенно одна в другую. Иногда в зону, носившую как будто вполне определенный характер, вклинивалась улица или квартал совсем иного склада. Встречались районы, смешанные в социально-бытовом отношении; частично это было вызвано постепенным ростом города, но так же и другими причинами»²⁶.

²¹ Кирьянов Ю.И. Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.). М., 1979. С. 213–268.

²² Крузе Э.Э. Условия труда и быта рабочего класса России в 1900–1914 гг. Л., 1980. С. 85–99.

²³ Мышковский Я.И. Жилища разных эпох. Вчера, сегодня, завтра. М. 1975.

²⁴ Райский Ю.Л. Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX веков: Дис... д. ист. н. Курск, 1982.

²⁵ Юхнева Н.В. Этнический состав и этносоциальная структура населения Петербурга. Вторая половина XIX – начало XX века. Л., 1984.

²⁶ Там же. С. 116.

В современной историографии изучение жилища стало достаточно популярным направлением, особенно в связи с усилением интереса к повседневной истории. В диссертационном исследовании Ю.А. Яковлева «Регулирование рынка жилья в России в конце XIX – начале XX века»²⁷ рассматриваются вопросы, связанные с массовым жилищным строительством. В первой главе «Значение рынка жилья в решении жилищных проблем» автор уделяет внимание механизмам действия рынка жилья и жилищным кризисам в Петербурге. Вторая часть исследования посвящена вопросам ценообразования в жилищной сфере и анализу жилищного спроса. Кроме этого, рассматриваются возникавшие между заказчиками и подрядчиками при строительстве доходных домов конфликты и пути их решения. Не меньше внимания Ю.А. Яковлева уделяет обобщению опыта определения расходов на ремонт и эксплуатацию жилья в зависимости от вида строения и исследованию зависимости доходности дома и его физического износа. В третьей главе рассматриваются вопросы организации жилищного ипотечного кредитования в Российской империи через анализ эмиссионных операций кооперативных и акционерных банков. Кроме этого, в исследовании приведен анализ заемного процента по закладным ипотечных банков Санкт-Петербурга.

В 1998 году была опубликована работа «Проблема доходных домов в 90-е годы XIX века»²⁸. Статья студентки А.А. Истоминой представляет собой тезисы ее дипломной работы. В данном исследовании большое внимание уделяется исследованию материально-технической базы доходных домов.

В диссертации А.Б. Лярского «Частная и общественная жизнь петербургской интеллигенции 1907–1914 гг. (проблема самоидентификации)»²⁹ один из параграфов посвящен анализу жилища. Автор приводит описание квартиры петербургской интеллигенции и анализирует соотношение в ней частного и общего пространств. Также рассматриваются вопросы влияния социального статуса на выбор района проживания и дороговизну арендуемого жилья. Кроме этого, А.Б. Лярский затрагивает правовые аспекты взаимоотношений между арендатором и домовладельцем.

В 2004 году была защищена диссертация «Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века)»³⁰ Е.Д. Юхневой, посвященная доходным домам Санкт-Петербурга. В ней автор приводит различные классификации петербургского жилища (по строительному материалу, по планировке, по размеру и плотности населения, по типу жилищной собственности), рассматривает назначение и функциональное использование жилых помещений, а также уделяет внимание благоустройству столичных доходных домов. Е.Д. Юхнева ставит своей задачей «изучение жилища как единства материального (то есть количественная и качественная характеристика реального жилища) и знакового или символического аспектов, подразумевающего <...> рассмотрение жилища как знакового комплекса»³¹. Однако в большей степени автор уделяет внимание именно материальной стороне изучения доходных домов, рассматривая конструктивные особенности строений.

В диссертации А.С. Сухоруковой «Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века»³² затрагиваются вопросы ценообразования на землю

²⁷ Яковлева Ю.А. Регулирование рынка жилья в России в конце XIX – начале XX века: Автореф. дис... к. эк. н. СПб., 1993.

²⁸ Истомина А.А. Проблема доходных домов в 90-е годы XIX века // Герценовские чтения 1998. Актуальные проблемы социальных наук. Сб. научн. ст. СПб., 1998. С. 183–184.

²⁹ Лярский А.Б. Частная и общественная жизнь петербургской интеллигенции 1907–1914 гг. (проблема самоидентификации): Дис... к. ист. н. СПб., 2000. С. 40–57.

³⁰ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис... к. ист. н. СПб., 2004.

³¹ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис... к. ист. н. СПб., 2004. С. 3.

³² Сухорукова А.С. Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века: Дис... к. ист. н. СПб., 2000.

в Петербурге и факторы, влияющие на их изменение. Кроме этого, автор уделяет внимание надзору за частным строительством в Петербурге. В диссертации отмечается, что несмотря на то, что к концу XIX века строительный надзор осуществлялся специалистами высоко уровня, это не помогло избежать нескольких строительных катастроф в ходе жилищного строительства. Однако значительных изменений в системе надзора за городским строительством так и не произошло³³. Отдельным аспектам изучения доходных домов в Санкт-Петербурге рубежа XIX–XX веков, посвящены статьи А.С. Сухоруковой. В своих работах автор затрагивает вопросы формирования цен на недвижимость³⁴, отчуждения недвижимого имущества на муниципальные и государственные нужды в столице³⁵, а также рассматривает доходный дом как часть административно-полицейской системы³⁶.

Вопросами городского самоуправления и городского хозяйства в Санкт-Петербурге середины XIX – начала XX веков посвятила ряд исследований В.А. Нардова³⁷.

В работе А.Б. Николаева 2012 года затрагиваются вопросы взаимодействия домовладельцев с полицейскими чинами накануне революции³⁸. В другой статье – «Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.)» – А.Б. Николаев анализирует судебные решения, касавшиеся домовладельцев, нарушавших санитарное и административное законодательство³⁹. В 2020 году вышла статья «Домашняя прислуга перед Временным судом (Петроград, март – июль 1917 г.)»⁴⁰, в которой автор исследует судебные дела, возбуждавшиеся против домашней прислуги. Статья «Дворники перед временными судами (Петроград, март – июль 1917 г.)»⁴¹ исследует другую категорию обслуживающего персонала доходных домов – домовую прислугу.

Ряд работ В.А. Верemenко также посвящен домашней прислуге. В статьях исследуются такие группы женской прислуги, как экономка, няня, кормилица, кухарка, горничная⁴², а также затрагиваются вопросы найма обслуживающего персонала обывателями Петербурга на рубеже XIX–XX веков⁴³. В 2019 году вышла статья «Факторы, определявшие выбор места жительства

³³ Там же. С. 145.

³⁴ Сухорукова А.С. Мобилизация недвижимого имущества и особенности ценообразования в С.-Петербурге в XIX – начале XX вв. // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. М., 2016. № 2–1. С. 86–89.

³⁵ Сухорукова А.С. Проблемы отчуждения городского недвижимого имущества в конце XIX – начале XX вв. (на примере С.-Петербурга) // Проблемы современной науки и образования. Иваново, 2016. № 2 (44). С. 98 – 101.

³⁶ Сухорукова А.С. Петербургский доходный дом как элементарное звено городской административно-полицейской системы // Петербургские исследования. СПб., 2006. № 1. С. 181–189.

³⁷ Нардова В.А. Городское хозяйство Петербурга, XIX – начало XX века [Текст] / В.А. Нардова, А.С. Сухорукова, А.Н. Чистиков. СПб., 2014; Нардова В.А. Городское самоуправление в России во второй половине XIX-начале XX в.: власть и общество. СПб., 2014.

³⁸ Николаев А.Б. Настроения и политические взгляды петроградских полицейских накануне февральской революции // Journal of Modern Russian History and Historiography. Leiden; Boston, 2012. Vol. 5. P. 1 – 39.

³⁹ Николаев А.Б. Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.) // Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. СПб., 2015. С. 139–141.

⁴⁰ Николаев А.Б. Домашняя прислуга перед Временным судом (Петроград, март – июль 1917 г.) // Герценовские чтения 2019. Актуальные проблемы русской истории. Сборник научных и учебно-методических трудов. СПб. 2020. С. 259–263.

⁴¹ Николаев А.Б. Дворники перед временными судами (Петроград, март – июль 1917 г.) // Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена. Санкт-Петербург, 2021. С. 118–136.

⁴² Верemenко В.А. 1) «Дура в доме» – женская домашняя прислуга в дворянских семьях России второй половины XIX – начала XX в. // Альманах гендерной истории «Адам и Ева». М., 2013. С. 241–273; 2) «Безвластная власть»: статус женской домашней прислуги в России во второй половине XIX – начале XX в. // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: история России. М. 2019. № 2. С. 320–354; 3) Верemenко В.А. Эволюция привилегированного городского быта: Великие реформы и прислуга в России второй половины XIX – начала XX в. // Реформы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб. 2020. С. 278–283.

⁴³ Верemenко В.А. Организация найма прислуги в городах России во второй половине XIX – начале XX в. // Модернизация в России: история, политика, образование. Материалы Всероссийской научной конференции с международным участием. СПб., 2014. С. 87–96.

столичной дворянско-интеллигентской семьи в последней трети XIX – начале XX в.»⁴⁴, в которой анализируются особенности выбора жилья дворянско-интеллигентскими семьями.

В 2021 году было опубликовано монографическое исследование, посвященное различным аспектам общественной и частной жизни российской прислуги – «Прислуга в российской империи во второй половине XIX – начале XX в.»⁴⁵. Для данной монографии особый интерес представляют главы, посвященные внутридомовой и общедомовой прислуге.

Существует ряд статей, затрагивающих отдельные аспекты функционирования доходных домов, например, в статье И.В. Сидорчука «Домашний досуг в повседневности петербуржцев (конец XIX – начало XX в.)»⁴⁶ анализируется влияния жилища на досуг столичных обывателей второй половины XIX – начала XX веков. А статья А.И. Чепель «Суд над братьями Залеманами, владельцами обрушившегося доходного дома»⁴⁷, рассматривает вопросы нарушения домовладельцами Петербурга строительных норм в исследуемый период.

Рядом исследователей продолжается изучение повседневной жизни представителей различных групп петербургских обывателей (рабочих⁴⁸, женщин⁴⁹, детей⁵⁰, студенчества⁵¹, дворников⁵²), при этом затрагиваются, в том числе и жилищные вопросы.

Большое количество современных научных трудов, посвященных доходным домам, направлено на изучение жилищного строительства с архитектурной и художественной точки зрения⁵³. Доходные дома рассматриваются в них как памятники архитектуры. Особое внимание в этих исследованиях уделяется архитектурным деталям фасадов и особенностям планировки зданий с точки зрения определенных архитектурных стилей. Большой интерес у исследователей вызывают архитектурные особенности провинциальных доходных домов⁵⁴.

Ряд работ посвящен различным социальным аспектам жилищного строительства как регионов⁵⁵, так и Москвы⁵⁶.

⁴⁴ Веретенко В.А. Факторы, определявшие выбор места жительства столичной дворянско-интеллигентской семьи в последней трети XIX – начале XX в. // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб. 2019. С. 22–31.

⁴⁵ Прислуга в Российской империи во второй половине XIX – начале XX в.: монография / отв. ред. В. А. Веретенко. – СПб.: Медиапир, 2021. – 572 с.

⁴⁶ Сидорчук И.В. Домашний досуг в повседневности петербуржцев (конец XIX – начало XX в.) // Теория и практика современной науки. 2021. № 11 (77). С. 110–114.

⁴⁷ Чепель А.И. Суд над братьями Залеманами, владельцами обрушившегося доходного дома // Переломные моменты истории: люди, события, исследования. К 350-летию со дня рождения Петра Великого. Материалы международной научной конференции. В 3-х томах. Под редакцией С.И. Бугашева, Ю.В. Ватолиной, А.С. Минина. Санкт-Петербург, 2022. С. 509–514.

⁴⁸ Ермолов В.А. Повседневная жизнь российских рабочих на рубеже XIX–XX вв. // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). 2010. № 1. С. 29.

⁴⁹ Вахромеева О.Б. Социально-экономическое положение женщин в Санкт-Петербурге конце XIX – начале XX вв.: Дис... к. ист. н. СПб., 2009.

⁵⁰ Синова И.В. Дети в городском российском социуме во второй половине XIX – начале XX в.: проблемы социализации, девиантности и жестокого обращения. СПб., 2014.

⁵¹ Макарова Н.В. Общественная жизнь студенчества России в первой половине XIX века: Дис... к ист. н. М., 1999.

⁵² Гончаров С.А. Петербургский дворник – литературный тип и реальность (XIX–XX веков) // Studia Litteraria Polona-Slavica. Warszawa, 1990. № 4. С. 169–171; Борисова И.Б., Приамурский Г.Г. Петербургский дворник: государство и чистота // Неприкосновенный запас. 2006. № 2 (46). С. 71–81.

⁵³ Лисевич И.И. Санкт-Петербург. Архитектурный портрет 1703–2003. СПб., 2002; Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2012; Баженов Е.В. Особенности архитектуры доходных домов столичных городов Европы и России // Международный научный журнал «Инновационная наука». 2016. № 3. С. 148–150.

⁵⁴ Тарасова Ю.И. Доходные дома в структуре крупных городов западной Сибири (Томск, Омск, Барнаул, Новосибирск): Дис... к. ист. н. Новосибирск, 2013; Залесов В.Г., Куликова И.В. Архитектура деревянных доходных домов Томска (конец XIX – начало XX в.). Томск, 2016; Юденко И.Н., Моор В.К. Доходные дома г. Владивостока и их влияние на формирование архитектурного облика города // Горный информационно-аналитический бюллетень (научно-технический журнал). М., 2014. № 4–9. С. 190–201.

⁵⁵ Калинина Д.А. Жилищный вопрос как элемент повседневности политической ссылки рубежа XIX–XX веков (на материалах Вятской губернии) // Проблемы современной науки. Ставрополь, 2016. № 24. С. 116–123.

⁵⁶ Серженко И.И. Строительство многоэтажных доходных домов в Москве в 1892–1917 годах. Политика городского само-

В зарубежной литературе достаточно часто анализируются вопросы, связанные с повседневной жизнью европейских⁵⁷ городов и городов Северной Америки⁵⁸ второй половины XIX – начала XX веков, однако исследования, посвященные этому аспекту истории Санкт-Петербурга, встречаются редко. В 1996 году была опубликована работа немецкой исследовательницы А. Рустемейер⁵⁹. В ней автор исследует различные аспекты жизни домашней прислуги Петербурга и Москвы в 1861–1917 годах. А. Рустемейер изучает пути формирования этой социальной группы, анализирует условия труда прислуги, возможности ее социальной мобильности. Автор выделяет два важнейших фактора, определивших положение прислуги в исследуемый период: вытеснение мужского домашнего персонала женской прислугой и появление общественной дискуссии о «проблеме прислуги». Одним из главных выводов, к которому приходит А. Рустемейер, является утверждение, что институт домашней прислуги в России оставался «бастионом доиндустриального общества», сохранившим патриархальные отношения, характерные для эпохи крепостного права.

Необходимо отметить, что отдельной работы, посвященной влиянию жилищного пространства на становление поведенческих практик в исследуемый период, не существует. Данное исследование должно заполнить эту лауну.

Источниковая база монографии. Исследование выполнено на основании анализа комплекса источников различного происхождения: законодательных актов, делопроизводственных документов (купчих, закладных, документов страховых обществ), источников личного происхождения (мемуаров, дневников, писем), материалов периодической печати и статистических данных.

Монография опирается на нормативно-правовые документы для определения правовой составляющей жизни столичных обывателей в 1870-х гг. – начале XX века. В ходе исследования анализировались гражданское⁶⁰, налоговое⁶¹ и административное⁶² законодательства. Были проанализированы Строительный⁶³, Пожарный⁶⁴ уставы и Устав о наказаниях⁶⁵. Однако

управления. // Экономические стратегии. 2014. Т. 16. № 1 (117). С. 60–65; Серженко И.И. Особенности строительства доходного жилья на монастырских и приходских землях в Москве в конце XIX – начале XX в. // Теория и практика общественного развития. 2014. № 2. С. 255–257; Череди́на И.С., Рыбакова Е.Ю. Доходные дома в Берлине и Москве: история и развитие. // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2019. Т. 1. С. 365–371.

⁵⁷ Hughes A. *Lives less ordinary: Dublin's Fitzwilliam square, 1798–1922*. Dublin: The Liffey Press, 2011; Meller H.E. *European cities 1890 – 1930s: history, culture, and the build environment*. New York: Wiley, 2001; Allen J., McDowell L. *Landlords and property: social relations in the private rented sector*. Cambridge. Cambridge University Press. 1989.

⁵⁸ Simon R. D. *The city-building process: housing and services in new Milwaukee neighborhoods, 1880–1910*. Philadelphia: American Philosophical Society. 1978; Zunz O. *The changing face of inequality: urbanization, industrial development, and immigrants in Detroit, 1880–1920*. Chicago: University of Chicago Press. 1982; Dennis R. *Property and Propriety: Jewish Landlords in Early Twentieth-Century Toronto* // *Transactions of the Institute of British Geographers*. 1997. Vol. 22. № 3. PP. 377 – 397

⁵⁹ Rustemeyer A., Siebert D. *Alltagsgeschichte der unteren Schichten im russischen Reich (1861–1914): Komment. Bibliogr. zeitgenössischer Titel u. Ber. über die Forschung*. Stuttgart, 1997.

⁶⁰ Устав благочиния или полицейский // Полное собрание Законов Российской империи. Собрание первое (далее – ПСЗ-1). Т. 21. № 15379; Положения для конторы адресов в столицах // ПСЗ-1. Т. 30. № 23911; О людях, которые должны записываться в конторы адресов // ПСЗ-1. Т. 33. № 26422; Высочайше утвержденное Городовое положение // Полное собрание Законов Российской империи. Собрание второе (далее – ПСЗ-2). Т. 45. Ч. 1. № 48498; Высочайше утвержденное положение о видах на жительство // Полное собрание Законов Российской империи. Собрание третье (далее – ПСЗ-3). Т. 14. № 10709.

⁶¹ О гербовом и крепостном сборе // ПСЗ-1. Т. 37. № 28814; Высочайше утвержденные дополнительные правила о гербовом сборе // ПСЗ-2. Т. 16. Ч. 1. № 14617; О невыдавании планов и межевых книг иначе, как по предварительной уплате определенных за оные пошлин // ПСЗ-2. Т. 16. Ч. 2. № 15106.

⁶² Высочайше утвержденное положение о порядке производства дел исполнительных с. петербургской полиции // ПСЗ-2. Т. 13. Ч. 1. № 11109; О правилах переселения мещан из одной губернии в другую // ПСЗ-1. Т. 28. № 21693; Высочайше утвержденные правила о заявлении полиции о пребывающих в дома с. – петербургской столицы и выбывающих из оных, а также о мерах взыскания за необъявление о том и передержательство беспаспортных // ПСЗ-2. Т. 8. Ч. 1. № 6284.

⁶³ О порядке строения частных домов и других строений в Санкт-Петербурге // ПСЗ-1. Т. 5. Ч. 1. № 3873; О выдаче особых печатных бланков обывателям Санкт-Петербурга, при разрешении им построек, исправления домов и разделения дворов на участки // ПСЗ-2. Т. 23. Ч. 1. № 22595; О недозволении производить строения ближе двух сажень в расстоянии одно от другого // ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 18703; О запрещении делать деревянные пристройки к каменным обывательским домам //

на основании анализа этих источников невозможно определить, насколько точно правовые нормы воплощались в жизнь. Для этого необходимо было привлечь другой пласт источников – протоколы и повестки, посылаемые приставами домовладельцам, полицейские хроники.

В исследовании использовались различные делопроизводственные документы, позволяющие исследовать повседневные практики обывателей Петербурга в 1870-х гг. – начале XX века с различных ракурсов.

Большой интерес для данного исследования представляют документы, представленные в фонде Управления Петроградского градоначальства и столичной полиции⁶⁶. В исследовании использованы документы из описи 4 (Отдел по взысканиям за 1882–1907): приказы о наложении штрафов и протоколы дознаний домовладельцев. Кроме исследования нарушений различных правовых норм (строительных, пожарных, санитарных, административных), они дают возможность проследить взаимодействие полицейских чинов с различными обывателями Петербурга: домовладельцами, дворниками, жильцами доходных домов, прислугой.

Для раскрытия темы исследования также использовались документы мировых судебных участков⁶⁷ и Петроградского окружного суда⁶⁸, содержащего большое количество дел о нарушении арендных договоров, строительных норм, разбирательства со страховыми компаниями, вопросы о выселении из арендованного жилья. Эти документы позволяют сформировать представление о конфликтных ситуациях, возникавших между домовладельцами и государственными структурами, и между домовладельцем и жильцами, а также существовавшие пути решения этих конфликтов.

Кроме этого, были проанализированы документы, хранящиеся в фонде Петербургской распорядительной думы⁶⁹. Для данного исследования наибольший интерес представляла третья опись, содержащая документы о взыскании государственных податей и городских недоимок с недвижимого имущества.

Еще одним источником являются материалы фонда Петроградского кредитного общества⁷⁰. Фонд содержит описи доходных домов, заложенных домовладельцами, в том числе сведения об арендаторах. На основе этих данных были составлены сводные таблицы по прибыльности доходных домов, по удобствам, которые предоставлялись домовладельцами при сдаче квартир, по качественному и количественному составу населения доходных домов, что позволило проследить предпочтения различных слоев населения в выборе места жительства. Так как дома закладывались по несколько раз, то появилась возможность изучить тенденции смены жильцов в доходных домах и изменения цены квартиры и условий аренды.

Важным источником являются домовые книги⁷¹, которые представляют собой алфавитную регистрационную книгу жителей доходного дома, с указанием личных данных проживающего, даты прибытия и отъезда жильца из квартиры, а также его нового местожительства. Для данного исследования было решено выбрать домовые книги пяти доходных домов различной

ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 18703; О недозволении штукатурить каменные дома, вновь оконченные в одно лето // ПСЗ-2. Т. 10. Ч. 2. № 8606; О дозволении расписывать обывательские дома снаружи разноцветными красками // ПСЗ-2. Т. 19. Ч. 1. № 18395; О постройках обывательских домов в С.Петербурге на маломерных местах // ПСЗ-2. Т. 10. Ч. 1. № 7895.

⁶⁴ О правилах, какие должны быть наблюдаемы в рассуждении обывательских в Санкт-Петербурге строений для предосторожности от пожарного случая // ПСЗ-1. Т. 30. № 23874.

⁶⁵ Уложение о наказаниях уголовных и исправительных // ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 19283.

⁶⁶ ЦГИА СПб. Ф. 569 (Управление Петроградского градоначальства и столичной полиции).

⁶⁷ Там же. Ф. 520 (Петроградский столичный съезд мировых судей и столичные участковые мировые судьи в ведении Министерства юстиции (г. Петроград) (1866–1917)).

⁶⁸ Там же. Ф. 225 (Петроградский окружной суд (г. Петроград)).

⁶⁹ Там же. Ф. 514 (Петербургская распорядительная дума (1846–1873)).

⁷⁰ Там же. Ф. 515 (Петроградское кредитное общество). Оп. 1.

⁷¹ Там же. Ф. 1026 (Коллекция домовых книг г. Петрограда (1847–1925)).

ценовой категории в разных частях столицы. Это позволило на основе анализа небольшого количества домовых проследить пути внутригородской миграции населения.

Кроме этого, в исследовании использованы справочные книги для полицейских чинов⁷², дающие представление о взаимодействии домовладельцев и управляющих с городской полицией. Несмотря на то, что «Настольный полицейский словарь» издан в Одессе он представляет интерес для данного исследования, так как опирается на законы и требования к полицейским чинам, распространенные на всю территорию Российской империи в исследуемый период, не исключая и Санкт-Петербург. Кроме этого, он включает в себя образцы протоколов и донесений, которые должны были составляться в случае обнаружения нарушений со стороны домовладельцев. Сопоставление их с протоколами, хранящимися в фонде Петроградского окружного суда (ЦГИА СПб), дает представление о взаимоотношениях домовладельцев с полицией и о тех нарушениях, которые допускались полицейскими чинами при оформлении протоколов.

Для анализа арендных и субарендных отношений важным источником являются квартирные книжки⁷³. В них содержится информация о правилах проживания в квартирах, сроках внесения платы за найм жилья, описание снимаемой квартиры, а так же права и обязанности квартиранта⁷⁴.

Еще одним источником, касающимся жилищной сферы, являются опубликованные данные городских переписей, проводившихся раз в 10 лет (1881 г., 1890 г. и 1900 г.).

Подворная ведомость заполнялась домовладельцем или ответственным лицом. Ее вопросы касались общей характеристики домовладения: количество жилых строений, материал, из которого они сделаны (камень, дерево или смешанный), сколько этажей (не считая подвала и чердака), количество квартир в подвале и на чердаке. Существовал ряд вопросов, касающихся благоустройства: наличие системы отопления (горячая вода, пар или нагретый воздух) во всем доме или только в части его, количество квартир с ватерклозетами и без них, сколько ватерклозетов вне квартир и сколько простых отхожих мест, количество выгребов и помойных ям.

Результаты переписей публиковались в нескольких томах, причем в разные годы количество томов и их содержание отличалось. Перепись 1881 года была опубликована в трех томах: «Население»⁷⁵, «Квартиры: жилые заняты»⁷⁶, «Квартиры нежилые и свободные»⁷⁷. Сведения о переписи 1890 года разделены на пять томов, и информация о жилищах помещена во втором томе «Квартиры»⁷⁸, в третьем томе «Дворовые места»⁷⁹ и в четвертом томе «Общий обзор данных переписи»⁸⁰. Данные, необходимые для данного исследования, в переписи 1900 года размещены в томах «Распределение населения по занятиям»⁸¹ и «Квартиры и дворовые места»⁸².

⁷² Лукин В. Памятная книга полицейских законов для чинов городской полиции. СПб., 1856; Муравьев Н.В. Инструкция чинам полиции округа С.-Петербургской судебной палаты по обнаружению и исследованию преступлений. СПб., 1882; Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904.

⁷³ Квартирные книжки хранятся в фондах ФГБУ «Российская национальная библиотека».

⁷⁴ Квартирная расчетная книжка по квартире № в доме № по набережной реки Фонтанки потомственного почетного гражданина Федора Степановича Лыткина. СПб... 1884; Квартирная книжка выдана от домовладельца Александра Семеновича Заплата. Нижний Новгород, 1908; Тасман И. Квартирная книжка: Договор на наем квартир и других жилых помещений. Минск, 1907.

⁷⁵ Санкт-Петербург по переписи 15-го декабря 1881 года. СПб., 1883–1884. Т. 1. Население. Вып. 2. [Состав населения по занятиям]. СПб., 1884.

⁷⁶ Там же. Т. 2. Квартиры. Ч. 1. [Квартиры жилые заняты]. СПб., 1884.

⁷⁷ Там же. Ч. 2. [Квартиры нежилые и пустые]. СПб., 1884.

⁷⁸ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года = St. Pétersbourg d'après le recensement du 15/27 décembre 1890 / под ред. Ю. Э. Янсона. СПб., 1891–1892. Ч. 2. Квартиры. СПб., 1892.

⁷⁹ Там же. Ч. 3: Дворовые места. СПб., 1892.

⁸⁰ Там же. Ч. 4. Общий обзор данных переписи. СПб., 1892.

⁸¹ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903–1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям].

На основе данных этого источника были созданы графики и таблицы, позволяющие сравнить стоимость аренды жилья в различных районах Петербурга, стоимость квартир на различных этажах, количественный состав жильцов.

Одним из важнейших источников по истории повседневной жизни доходных домов стали дневники и воспоминания. Важной информацией, которую можно из них почерпнуть, является описание бытовой стороны жизни горожан. Данный вид источника позволил проанализировать межличностное взаимодействие между арендаторами квартир и домов и домашней прислугой.

Дневники Софьи Ивановны Смирновой-Сазоновой содержат информацию практически обо всех аспектах повседневной жизни петербуржцев, начиная с 1877 года. Дневники затрагивают вопросы поиска квартир, найма прислуги, взаимодействия с другими горожанами. Кроме этого, С.И. Смирнова-Сазонова сама являлась домовладелицей, и поэтому описывает ситуации, информацию о которых найти в других дневниках, воспоминаниях и мемуарах практически невозможно – вопросы обслуживания доходного дома⁸³.

Кроме этого, в исследовании использованы материалы дневников и мемуаров Ольги Викторовны Сенкевич⁸⁴, Ольги Георгиевны Гудковой⁸⁵, О.М. Мещерской-Зоммар⁸⁶. Важным источником является тетрадь с воспоминаниями Марии Скудре⁸⁷. Уникальна она тем, что является воспоминаниями прислуги и дает возможность понять отношение обслуживающего персонала к своим хозяевам, их мнение относительно условий труда и требований, предъявляемым со стороны нанимателей.

В мемуарной литературе сложнее, чем в дневниках, найти сведения, характеризующие взаимоотношения с домовладельцами, полицией и домовою прислугой. Чаще всего в них описаны воспоминания о состоянии квартиры и домашней прислуге – няньках, горничных, кухарках. Сведения, содержащиеся в подобных источниках, в большей степени затрагивают обязанности прислуги и отношение прислуги к хозяйским детям. К подобным воспоминаниям можно отнести мемуары известных горожан Санкт-Петербурга – Д.С. Лихачева⁸⁸, Л.В. Успенского⁸⁹, Д.С. Мережковского⁹⁰, К.Е. Кильштета⁹¹, П.А. Пискарева⁹² и др.

Существует ряд мемуарных источников, чьи авторы ставили своей целью описать быт современного им Петербурга. Так, например, С.Ф. Светлов писал: «Будучи любителем бытовой истории, я хочу сослужить маленькую ей службу – показать, как жили обыватели русской столицы в исходе XIX столетия, показать мелочи жизни, не претендуя ни на ученость, ни на глубокомыслие»⁹³. Похожую задачу ставили перед собой авторы издания «Из жизни Петер-

СПб., 1903.

⁸² Там же. Вып. 3. [Квартиры и дворовые места]. СПб., 1905.

⁸³ Институт русской литературы (Пушкинский дом) Российской академии наук (далее ИРЛИ РАН). Ф. 285 (Смирнова-Сазонова Софья Ивановна (1852–1921)).

⁸⁴ Отдел рукописей Российской национальной библиотеки (далее ОР РНБ). Ф. 163 (Второвы И. А., Н. И., Синакевич О. В.). Д. 313; Там же. Д. 323.

⁸⁵ ИРЛИ РАН. Ф. 15. (Базанкур-Штейнфельд (урожд. Гудкова) Ольга Георгиевна (1871 – около 1942), искусствовед, писательница). Д. 2.

⁸⁶ «Я вышла замуж за любимого...»: мемуары О.М. Меницкой-Зоммар (01.03.1874 – 31.01.1967) / публ. и коммент. В.А. Веремченко, В.В. Каминский // История повседневности. 2017. № 1.

⁸⁷ ОР РНБ. Ф. 423 (А.Н. Лбовский). Д. 1434.

⁸⁸ Лихачев Д.С. Воспоминания. СПб., 1999.

⁸⁹ Успенский Л.В. Записки старого петербуржца. Л., 1970.

⁹⁰ Мережковский Д.С. Старинные октавы // Мережковский Д.С. Стихотворения и поэмы. Новая библиотека поэта. Большая серия. СПб., 2000. С. 528–553.

⁹¹ Кильштет К.Е. Воспоминания старого петроградца. Петроград, 1916.

⁹² Пискарев П.А., Урлаб Л. Л. Милый старый Петербург. Воспоминания о быте старого Петербурга в начале XX века. СПб., 2007.

⁹³ Светлов С.Ф. Петербургская жизнь в конце XIX столетия (в 1892 году). СПб., 1998. С. 7.

бурга 1890 – 1900-х годов. Записки очевидцев»⁹⁴. Они несколько отличаются от обычных воспоминаний. Их особенность в том, что авторы, кроме собственных воспоминаний используют данные периодической печати и других изданий конца XIX века, исследования, посвященные Петербургу рубежа веков.

В связи с ростом количества коммерческого жилья стали появляться специальные издания, направленные на решение вопросов, связанных с доходными домами. Наиболее активно этот процесс отразился в периодической печати.

В 1878–1885 годы выходил журнал «Хозяйственный строитель»⁹⁵. Издание было адресовано в первую очередь владельцам коммерческой недвижимости. В журнале печатались статьи, посвященные строительным материалам, новым способам ремонтных работ и содержанию различных частных построек.

Крупнейшим журналом для владельцев доходных домов Санкт-Петербурга был журнал «Домовладелец». Он содержит информацию о взаимоотношениях владельцев доходных домов с жильцами, проверяющими службами и обслуживающим персоналом. Журнал выходил с 1894 по 1898 год. В нем публиковались материалы, необходимые для управления домом, такие как новые правительственные постановления, цены на строительные материалы и расценки на труд рабочих, рекламные объявления различных структур, обслуживающих дома – телефонные компании, компании по установке лифтов и т. д. Также в нем появлялись статьи, которые рассматривали отношения домовладельцев с квартирантами с морально-этической точки зрения. Авторы защищали человеческое достоинство домовладельцев, опровергая обвинения, которые появлялись в газетах, о желании только заработать денег и нажиться на «несчастных квартирантах». С 1910 года в Москве выходила еженедельная с таким же названием. Данная газета представляет большой интерес для исследования поскольку правила ведения хозяйства для домовладельцев двух столиц практически не отличались. В данном издании публиковались статьи, посвященные застройке, арендным отношениям, вопросам обслуживания доходных домов.

В конце XIX века домовладельцы нашли новый способ поиска квартиросъемщиков, публикуя объявления о свободных квартирах в газетах. Иногда попадались объявления и со стороны нанимателей. В последнее десятилетие XIX века стало выходить большое количество специальных газет с объявлениями о сдаче квартир в наем. Самые известные в те времена – «Санкт-Петербургский справочный листок», «Публикации, справки и заявления», «Адресный листок», «Столичные объявления», «Столичный спрос и предложение. Контора Копаныгина». Рекламные объявления содержат важную информацию о том, что было интересно для человека, занятого поиском жилья. Для данного исследования материалы рекламных объявлений необходимы для выявления мнения горожан о том, что могло считаться привлекательным при найме жилья в рассматриваемый исторический период. Кроме этого, данные объявления дают представление о стоимости арендного жилья в различных районах города, о сроках найма и о размерах сдаваемых квартир.

Кроме объявлений об арендных вопросах, большой интерес представляют материалы официальной прессы, в которой публиковались постановления Петербургского (Петроградского) градоначальства и столичной полиции, материалы судебных заседаний, освещались прочие вопросы, волновавшие городских обывателей⁹⁶. Кроме этого, использовались публикуемые в специальном разделе газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» указы

⁹⁴ Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1900-х годов. Записки очевидцев. Л., 1991.

⁹⁵ Хозяйственный строитель: Ежемес. журн. для домовладельцев и вообще владельцев недвижимой собственности, для земских и гор. обществ, учреждений, для фабрикантов и заводчиков для учеб. заведений и т. п. Возведение, ремонтное и содержание различных частных и обществ. зданий небольших хоз. заводов и дор. сооружений домашними средствами без помощи специалистов. СПб., 1878–1885.

⁹⁶ Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции.

петербургского градоначальника, обер-полицмейстера и других городских чинов. Эти источники дают представление о том, каким образом доходный дом и его владелец вписывались в правовое пространство Санкт-Петербурга в 1870-х гг. – начале XX века.

В XIX веке существовал большой пласт специализированных газет. Для домовладельцев также выпускалась своя газета⁹⁷. В ней публиковалась актуальная для собственников недвижимости информация: перечень земель в городе, сдающихся в аренду, существующее законодательство по вопросам недвижимости, объявления о продаже и покупке домов, обсуждались вопросы цен и т. д. Данная газеты дает возможность изучить круг вопросов, волновавших домовладельцев в 1870-х гг. – начале XX века. Кроме этого, она позволяет проследить пути решения проблемных ситуаций, возникавших у собственников недвижимости в городах.

Для анализа бытовых особенностей жизни горожан в квартирах доходных домов использовалась художественная литература 1870-х гг. – начала XX века⁹⁸. Однако у подобных источников существует своя специфика. Как правило, в художественной литературе описываются квартиры городской бедноты, где снимались комнаты, углы, койки и полкойки. И посвящены они жизненной трагедии «маленького человека». Описание повседневного быта в квартирах состоятельных горожан практически не встречается.

Тем не менее, художественная литература является весьма интересным источником сведений о той эпохе, и позволяет реконструировать межличностные отношения между жильцами квартир, прислужой и владельцами домов. Кроме этого, художественная литература, дает представление о том, какие вопросы были значимы для горожан при выборе жилья, прислуги, что воспринималось горожанами как норма и как отклонение от нее. Художественная литература как источник дает представление об отношении городского населения к вопросам арендных отношений: с одной стороны, собственников недвижимости, а с другой – арендаторов и субарендаторов.

Данный обзор показывает наличие многочисленных и разнообразных источников, в комплексе они позволили раскрыть тему исследования, то есть изучить межличностные отношения домовладельцев, жильцов и прислуги, а также формирование различных поведенческих практик.

⁹⁷ Домовладелец. (Москва).

⁹⁸ Васюков С.И. Причины неизвестны // Среди жизни. Этюды и очерки. М., 1890; Лейкин Н.А. Дневник купеческой дочке // Веселые рассказы. СПб., 1874; Плетнев А.П. Бездомовье: повести и рассказы. СПб., 1896; Плещеев А.А. Петербургская грешница: (Хроника-роман столич. жизни). Одесса., 1890; Ютанов В.П. Доходный дом и другие рассказы. СПб., 1913; и др.

Глава I. Домовладелец

§ 1. Домовладелец как представитель «городского сословия»

Согласно энциклопедическому словарю Брокгауза и Ефрона домовладелец – это «собственник дома. Выражение это употребляется по преимуществу для обозначения собственников городских зданий. В этом качестве домовладельцы обладают рядом прав в области городского самоуправления; на них же лежит и целый ряд повинностей по отношению к соседям и всей совокупности городских граждан. <...> Домовладельцы в настоящее время у нас считаются основными жителями городов, его постоянным элементом, заменившим прежние “городские сословия” по своему общественному и юридическому положению»⁹⁹.

В реальности назвать домовладельцев Петербурга «основными жителями города» не представлялось возможным. В 1895 году только 12 % домов принадлежали хозяевам и не приносили доход, остальное жилье строилось для сдачи в аренду. Среди собственников доходных домов преобладали дворяне, «среди домовладельцев – 50 %, а домовладелец – 30 %»¹⁰⁰. Второе место среди домовладельцев занимали купцы, а самый незначительный процент владельцев жилой недвижимости столицы составляли мещане и крестьяне.

Высчитать точное количество домовладельцев Петербурга возможно только приблизительно. В переписи населения, производимые в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX века, домовладельцы вписывались вместе с горожанами, жившими за счет капитала. Во всех дореволюционных справочниках и статьях, где указываются числовые данные о домовладельцах, используются эти цифры. Так, согласно данным журнала «Домовладелец», собственники доходных домов составляли около полпроцента всего городского населения Петербурга¹⁰¹. Если произвести математические вычисления, то получится, что порядка 5 тысяч жителей Петербурга являлись домовладельцами. Подобная цифра представляется несколько завышенной.

По Городовому положению 1870 года избирательное право предоставлялось каждому городскому обывателю, владевшему недвижимостью в черте города и уплачивающему с него налоги. Этот налог взимался, в том числе, и с владельцев доходных домов, поэтому они принимали активное участие в управлении Санкт-Петербурга¹⁰². Однако по Городовому положению 1892 года избирательное право осталось лишь у владельцев недвижимого имущества, оцененного более чем в 3 тысячи рублей¹⁰³. Стоит отметить, что эти изменения не сильно затронули собственников коммерческой недвижимости, так как большинство зданий, построенных для сдачи квартир в наем, к концу XIX века стоили более 3 тысяч рублей¹⁰⁴. Этот тезис также подтверждается тем, что в 1890 году более трети всех домов Петербурга приносило ежегодных доход более 4 тысяч рублей, а доходность наиболее крупных превышала 50 тысяч рублей¹⁰⁵. Однако часть мелких собственников, чьи дома, как правило, располагались на окраинах города, все же была отстранена от решения важных городских проблем. Это привело к тому,

⁹⁹ Домовладелец // Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона. В 86 томах. СПб., 1893. Т. 21. С. 3.

¹⁰⁰ Статистика домовладельцев по профессиям // Домовладелец. СПб., 1896. № 24. С. 457.

¹⁰¹ Статистика домовладельцев по профессиям // Домовладелец. СПб., 1896. № 24. С. 457.

¹⁰² Высочайше утвержденное Городовое положение // ПСЗ-2. Т. 45. Ч. 1. № 48498.

¹⁰³ Высочайше утвержденное Городовое положение // ПСЗ-3. Т. 12. № 8708.

¹⁰⁴ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 448, 1254, 1600, 1835А, 2171, 2867, 3045а, 3857, 4756, 4843, 5410.

¹⁰⁵ Статистический ежегодник С.-Петербурга на 1893 год. СПб., 1895. С. XXIII.

что основные меры по благоустройству столицы были направлены, прежде всего, на центральные районы города¹⁰⁶.

В 1870-е гг. – начале XX века в среде обывателей сформировался образ «домовладельца-кровопийцы». Во многих литературных произведениях того времени рисуется нелюбимый образ владельца доходного дома. Так, например, в рассказе «Судьба» В. Авсеенко рисует образ глупого и жадного домовладельца: «С каждым годом, а где можно, то и чаще, Илья Ильич Ерогин все надбавлял и надбавлял на квартиры, так что они приносили теперь уже вдвое против первоначальной цены. Вместе с тем он подтягивал жильцов и в других отношениях. В контракты с ними вносились все новые и новые пункты, один строже другого... Илья Ильич и сам хорошенько не знал, на что ему все эти пункты, но он рассуждал очень просто, что если жильца можно теперь в бараний рог согнуть, то глупо было бы этим не воспользоваться»¹⁰⁷. Такое же отношение к домовладельцам можно найти у Н.А. Лейкина в рассказе «Домовладелец»: «На моей земле живешь, в моих стенах существуешь, да меня же и вон... Это вот я, так точно, что во всякое время и с мебелишкой твоей могу тебя из квартиры вышвырнуть. А мы давай лучше в мире жить. С домохозяином ссориться не след. Он покарать жильца может и помиловать. <...> Да впредь води себя хорошенько. Такая поведенья по-нынешнему нейдет. Я вот хотел на тебя только шестьдесят рублей в год за квартиру-то набавить, а теперь за твое непочтение накину сто двадцать»¹⁰⁸. О.М. Меницкая-Зоммер в своих мемуарах пишет: «Владелец, брызжа слюной, и от сырости с каплей из носа выходил из себя, доказывая, что квартира настолько суха, что бывший раньше жилец мочил табак, т. к. он сох. Генерал говорил против нас, что мы делаем ванны ребенку и мочим окорока, (мать прислала копченый окорок к Рождеству) и сами разводим сырость»¹⁰⁹. А к 1917 году эта тенденция еще более усилилась. Как отмечает В.Б. Аксенов, в связи с падением темпов жилищного строительства из-за Первой мировой войны, спрос на жилье в Петрограде к 1917 году значительно превысил предложение. Это привело к «самой беззастенчивой эксплуатации на почве жилищной нужды. Домовладельцы притесняют квартирантов, последние – своих комнатных жильцов, а те, в свою очередь, угловых нанимателей»¹¹⁰. И образ домовладельца-кровопийцы прочно укоренился в сознании городских обывателей.

Этот вопрос не оставил безучастными самих домовладельцев. В специализированных журналах нередко встречаются заметки, в которых обсуждается эта проблема. В журнале «Наше жилище» в 1894 году в заметке «Домовладельцы и наниматели» Егор Марков отмечал: «нападкам со стороны большой и малой прессы у нас больше всего подвергаются люди свободных профессий <...> К упомянутому классу излюбленных писательских жертв принадлежат несомненно и домовладельцы. В последнее время на них посыпались нападки со всех сторон»¹¹¹.

¹⁰⁶ Очерки истории Ленинграда. Период капитализма вторая половина XIX века. М.; Л., 1957. Т. 2. С. 818.

¹⁰⁷ Авсеенко В.Г. Судьба // Фантастические рассказы. СПб., 1888. С. 79.

¹⁰⁸ Лейкин Н.А. Домовладелец // Спутники Чехова. М., 1982. С. 66.

¹⁰⁹ «Я вышла замуж за любимого...»: мемуары О.М. Меницкой-Зоммар (01.03.1874 – 31.01.1967) / публ. и коммент. В.А. Веременико, В.В. Каминский // История повседневности. 2017. № 1. С. 133.

¹¹⁰ Аксенов В.Б. Повседневная жизнь Петрограда и Москвы в 1917 году: Дис. ... к. ист. н. М., 2002. С. 119.

¹¹¹ Марков Е. Домовладельцы и наниматели // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1894. № 1. С. 5.

§ 2. Взаимодействие домовладельцев с государственными структурами

Отношения домовладельцев с властными структурами были четко регламентированы. Было задано все, начиная с момента покупки земли, проектировки и строительства дома и заканчивая налогами и информацией для полицейского участка о жизни жильцов.

Покупка и аренда земли

А.С. Сухорукова в своей статье «Мобилизация недвижимого имущества и особенности ценообразования в С.-Петербурге в XIX – начале XX вв.» отмечает, «земли находящиеся в черте города ценились в первую очередь не по своим внутренним качествам – плодородию или наличию в них каких-либо полезных ископаемых. Главная ценность земли в городе заключалась в ее местоположении, то есть ценилось не сама земля, а место»¹¹². А в связи с развитием и ростом Петербурга свободных участков для постройки жилых зданий становилось все меньше, и их стоимость неуклонно возрастала. Например, участок домовладелицы А. Пальниковой на Гулярной улице за двадцать лет подорожал в 10 раз. Стоимость квадратной сажени ее земли по определению городской оценочной комиссии составляла: в 1886 г. – 10 рублей, в 1898 г. – 35 руб., 1900 г. – 80 руб., 1903 г. – 90 руб., 1906 г. – 100 рублей¹¹³. Участок под доходным домом купца Е.С. Егорова (Знаменская ул., д. 35) за 14 лет с 1885 по 1914 подорожал в более чем в три раза. Согласно документам Петроградского кредитного общества 30 ноября 1885 года земельный участок размером в 1033.83 квадратные сажени был оценен в 102349 рублей 50 копеек, то есть по 99 рублей за квадратную сажень¹¹⁴. Согласно расценочным ведомостям на землю¹¹⁵ в 1894 году квадратная сажень земли под этим домом стоила уже 100 рублей, в 1899 – 125 рублей, а в 1914 – 300. Земельные участки на Невском проспекте поднялись в цене с 450 рублей в 1894 году до 1500 в 1914. В некоторых районах Петербурга рост цен мог превосходить даже этот показатель. Квадратная сажень земли на Колмовской улице выросла в 15 раз (с 1 рубля в 1894 году до 15 рублей в 1914), на Екатеринославской улице на участке от Обводного канала до Курской улицы в 20 раз, на Глинской улице – в 25 раз (с 1 рубля в 1894 году до 25 рублей в 1914), на Захарьевской улице на участке между Литейным Воскресенским проспектами в 50 раз (с 5 рублей в 1894 до 250 в 1914).

Оценка земли в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX века была не простым делом. Так как цены за квадратную сажень земли в пределах города варьировалась от одного рубля до нескольких сотен¹¹⁶, то будущий домовладелец при приобретении земельного участка вставал перед необходимостью проводить сложные расчеты для определения его стоимости. В основу

¹¹² Сухорукова А.С. Мобилизация недвижимого имущества и особенности ценообразования в С.-Петербурге в XIX – начале XX вв. // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. М., 2016. № 2–1. С. 86.

¹¹³ Известия Санкт-Петербургской городской думы. 1908. № 29. С. 289.

¹¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3045а. Л. 17.

¹¹⁵ Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соединенным присутствием Правл. и Наблюд. ком. 22 февр. 1894 г. СПб., 1894; Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв... 19 авг. и 25 окт. 1897 г. СПб., 1899; Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соед. присутствием Правл. и Наблюд. ком. 26 февр. 1914 г. СПб., 1914.

¹¹⁶ Шкларевиц А.Г. Строительный адрес-календарь со справочным отделом для Санкт-Петербурга и окрестностей на 1880 год. СПб., 1880. С. 224–269; Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых Санкт-Петербургскому кредитному обществу. СПб., 1894, 1899, 1914.

вычислений чаще всего клали расценочной ведомости, которые составлялись Петербургским кредитным обществом¹¹⁷. В них приводились расценки за 1 квадратную сажень земли (4,56 кв. м) по каждой улице, переулку и по всем незастроенным участкам, включенным в городскую черту. Однако сами домовладельцы отмечали, что полагаться на цены расценочных ведомостей не стоит¹¹⁸. Это было связано с тем, что стоимость земельных участков возрастала значительно быстрее, чем Кредитное общество проводило выпуск расчетных ведомостей¹¹⁹. Кроме этого, при оценке земли, Общество ставило перед собой только одну цель – понять какую максимальную ссуду можно дать под залог данного участка. Поэтому цены на землю в расценочных ведомостях были на порядок ниже действительной стоимости участка.

Это приводило к тому, что домовладельцы изобретали различные методы расчета стоимости земельных участков под жилищное строительство. Наиболее простым способом, практикуемый в 1870-х гг. – начале XX века, считалось прибавление к цене, указанной в расчетных ведомостях Кредитного общества, четверти стоимости. Однако, этот способ не всегда гарантировал получения точных результатов, поскольку не мог учитывать время их составления. Еще один метод расчета представлял собой следующее: необходимо было представить, что на выбранном участке уже построен пятиэтажный дом. Нужно было высчитать объем дома в кубических саженях, для этого площадь дома умножали на высоту. Используя общеизвестные данные о цене постройки кубической сажени каменного дома с отделкой, высчитывали приблизительную стоимость всего здания. После этого считали, какой доход может приносить воображаемый дом, для чего было необходимо высчитать площадь всех полов (произведение площади дома и количества этажей) и вычесть 25 % (стены, лестницы, проезды и т. д.). Опираясь на стоимость аренды жилья в данном районе, выясняли, какой доход дает квадратная сажень пола. После этих расчетов капитализировали доход на 10 % и получали стоимость участка с домом. Из получившейся суммы вычитали цену дома и получали стоимость участка земли¹²⁰. Подобные расчеты хотя и давали все же примерную стоимость земли, но были наиболее приближены к реальным рыночным ценам.

Если домовладелец не мог себе позволить купить земельный участок в городе или в интересующем его районе отсутствовала выставленная на продажу земля, можно было взять ее в аренду у собственника. Однако, это был один из самых проблемных вариантов. Такие сделки регулировались, так называемым, чиншевым правом¹²¹, согласно которому земля и постройки, расположенные на ней, принадлежали разным собственникам: земля – владельцу участка, строения – арендатору. Кроме этого, здания в данной ситуации могли признаваться как движимым, так и недвижимым имуществом. Основные проблемы, как правило, возникали после окончания договора аренды. Если собственник не хотел его продлевать, арендатор вставал перед дилеммой: что делать со зданиями? Он мог либо продать их владельцу земли, либо на слом за очень небольшие деньги. Несмотря на это, сделки по аренде земли на были достаточно широко распространены. Об этом можно судить по адресной книге «Весь Петербург», где в IV отделе (Алфавитный список улиц города С.-Петербурга и его пригородов) при указании данных о строении, после № дома сначала следует фамилия владельца участка, а уже затем владельца дома¹²².

¹¹⁷ Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых Санкт-Петербургскому кредитному обществу. СПб., 1894, 1899, 1914.

¹¹⁸ Практик. О ценах на землю // Домовладелец. 1910. 8 февраля. (Москва).

¹¹⁹ Расчетные ведомости издавались Кредитным обществом раз в 2–3 года.

¹²⁰ Практик. О ценах на землю // Домовладелец. 1910. 8 февраля. (Москва).

¹²¹ Чудовский Д.Н. Городовое положение. С доп. и разъяснениями по указ. и распоряжениям правительства, последовавшим после обнаружения Положения до 1 окт. 1874 г. С прил. Правил о применении Городового положения к столицам и г. Одессе, СПб., 1874. С. 127–128.

¹²² Весь Петербург: Адресная и справочная книга г. Санкт-Петербурга на 1913 год / Ред. А.П. Шашковский. СПб., [1913].

Для решения проблемы, возникавшей в результате применения чиншевого права, в 1911 году Государственная дума приняла законопроект «О праве застройки», утвержденный Государственным советом 16 июня 1912 года и высочайше утвержденный 23 июня 1912 г.¹²³ В нем оговаривалось, что собственник мог передавать право застройки своего участка третьим лицам, через заключение договора или завещание. Это право было наследуемым и отчуждаемым. То есть арендатор мог продать или передать по наследству все построенные им строения, но земля при этом оставалась в собственности землевладельца, то есть сделка проводилась только с недвижимым имуществом. По закону срок договора на аренду участка под застройку согласовывался сторонами, но не должен был быть менее 36 лет. Все общественные, государственные и городские сборы должен был оплачивать арендатор. Однако, собственник земли, «на которой до дня издания нового закона, другим лицом согласно договору, возведены строения, обязан по истечении срока договора, оставить эти строения за собой и возместить собственнику последних (арендатору) их стоимость, если не согласится продлить право последнего на пользование застроенной землей»¹²⁴.

Существовал еще один способ приобретения земли под жилищное строительство. В 1870-х гг. – начале XX века в Петербурге появилось большое количество земли, застроенной заброшенными и аварийными государственными зданиями. Некоторые горожане, желающие приобрести участок для строительства, покупали подобные здания, землю под которыми государство сдавало в долгосрочную аренду. Аварийное строение сносилось, а на его месте строился доходный дом. В дневниках С.И. Смирновой-Сазоновой есть упоминание о подобной практике: «Виктор мечтает купить дом на снос, чуть ли не за 200 руб. (станционные дома для служащих) потом взять землю в аренду лет на 25»¹²⁵. Подобные сделки были характерны для окраинных районов Петербурга, активно застраиваемых доходными домами в 1870-х гг. – начале XX века, где стоимость аренды недвижимости росла с каждым годом, а свободной земли под строительство уже не хватало.

Кроме этого, была широко распространена практика аренды и покупки городской земли с публичных торгов. В среднем в день Городская управа выставляла на торги 2–3 участка земли. При продаже и сдаче в наем городской земли проводились специальные аукционы, сообщения о которых размещались в газетах¹²⁶. В объявлениях обязательно указывались размер земельного участка, его местоположение и для каких нужд необходимо использовать. Для земли, отдаваемой в аренду, указывался срок найма (в большинстве случаев он составлял 6 лет) или точную дату окончания договора. Для земельных участков, выставившихся на продажу, как правило указывалась оценочная стоимость, но не всегда. Строгих норм по форме объявления не существовало. 16 января 1880 года в газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» было опубликовано объявление о торге 24 января 1880 года для продажи участка земли «в 4-м участке Московской части, на углу Глазовой и Звенигородской улиц мерою 497 $\frac{3}{4}$ квадратных саженей, оцененных на предмет продажи с публичных торгов в 16 792 рубля или по 35 рублей за квадратную сажень»¹²⁷. Там же опубликовано другое сообщение о присутственном торге городской земли, назначенном на тот же день, однако стоимость участка в нем не уже обозначена: «Санкт-Петербургская городская управа назначила в присутствии торг 24 января 1880 года в 1 час пополудни на продажу под застройку каменными строениями участка

IV раздел. С. 1.

¹²³ Гойхбарг А.Г. Закон о праве застройки (Выс. утв. 23 июня 1912 г. Собр. узак., № 130, ст. 1147): Текст с объяснениями: Практический комментарий. СПб., 1913.

¹²⁴ Право застройки // Домовладелец. 1911. 1 февраля. (Москва).

¹²⁵ ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 2. Л. 155.

¹²⁶ Объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1880. 3, 9 и 16 января.

¹²⁷ Объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1880. 16 января.

земли под № 5 мерою 464 квадратных сажени, находящегося на Ново-Адмиралтейской набережной в первом участке Адмиралтейской части»¹²⁸.

Контроль за строительством

После приобретения земли домовладелец должен был получить разрешение на строительство. Строительные нормы были закреплены в Строительном уставе¹²⁹. В нем в шестом разделе «О построении городов и о городских зданиях и сооружениях» и в главе третьей «О частных зданиях в городах» были прописаны правила, которым должен соответствовать жилой многоквартирный дом с квартирами для сдачи внаем.

Существовал ряд правил, которым должен был следовать человек, хотевший построить жилое здание. Желая возвести в городе дом, должен был приобрести участок земли, затем предоставить в Городскую управу чертеж фасада будущего здания и подробный план всех частей дома по этажам, с продольным и поперечным разрезами. При рассмотрении планов и фасадов здания в Петербурге Городской управой приглашался специальный человек, бренд-майор, который имел право запретить строительство здания, проект которого представлялся к утверждению. Домовладельцу могли вернуть план с требованием его доработать.

Кроме того, в Петербурге дома, выходящие фасадом на Невский проспект (от Адмиралтейской площади до Лиговской улицы), на Большую Морскую или на набережную Большой Невы (от Николаевского до Александровского моста), выносились на высочайшее утверждение министром внутренних дел¹³⁰.

После утверждения плана здания и фасада домовладелец должен был получить разрешение на постройку. Для этого было необходимо подать в полицейский участок заявление об отводе места под строительство. Помощник пристава с архитектором или землемером отправлялись на место и сверяли план «пригласив в понятия нижеподписавшихся соседей домовладельцев, в присутствии которых производился осмотр и отвод места, причем домовладелец предъявил план с разрешительной надписью <...> По проверки плана с натурой, таковой оказался верным, в отношении границ владений никем из соседей претензий не заявлено...»¹³¹. После этого домовладелец мог под подписку получить планы на специальных печатных бланках. За это он должен был заплатить пошлину: три рубля за чертежи новых каменных построек (за каждый лист казенного формата) и по одному рублю за чертежи деревянных зданий, а за согласование перестроек по 75 копеек. Контроль за соблюдением строительных норм был возложен на полицию. В случае обнаружения нарушения, влекущего за собой «сломку или исправления здания, полиция имеет право приостановить дальнейшее производство работ»¹³². Хозяева, без согласования изменившие план или фасад здания подвергались административному наказанию по ст. 66 «Устава о наказаниях»¹³³. Согласно этой статье, если нарушения касались личной безопасности, то домовладелец подвергался денежному взысканию в размере до 100 рублей, во всех остальных случаях не выше 25 рублей.

Строительный устав также регламентировал, как должен был выглядеть каменный дом. В ст. 192 говорится, что каменное строение должно быть сплошное и без разрывов, а на черда-

¹²⁸ Там же.

¹²⁹ Шрамченко М. Устав строительный (Св. Зак., т. XII, ч. 1, изд. 1900 г.), измененный и дополненный узаконениями, обнародованными по 1 августа 1910 г. СПб., 1911.

¹³⁰ Об упрощении хода дел по постройкам в Санкт-Петербурге // ПСЗ-2. Т. 55. Ч. 1. № 61652.

¹³¹ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 251.

¹³² Муравьев Н.В. Инструкция чинам полиции округа С.-Петербургской судебной палаты по обнаружению и исследованию преступлений / сост. прокурор С.-Петерб. судебной палаты Н.В. Муравьев. СПб., 1882. С. 63.

¹³³ Судебные уставы 20 ноября 1864. Часть 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. Издание государственной канцелярии. СПб., 1867. С. 38.

ках в крышах должны были быть брандмауэры. Под последними понималась сплошная каменная стена без окон и дверей, которая должна была быть выше крыши. Однако в ней могли находиться дымовые каналы. Обязательной толщины брандмауэра в законе не прописано и при необходимости уточнения, требовалось обращаться в суд. Внутренние флигели должны были располагаться друг от друга на расстоянии не менее 2 сажень (4,267 метра). Так же, запрещалось к каменным домам делать деревянные пристройки, причем не только с лицевого фасада, но и во дворах. Строительный Устав запрещал штукатурить каменные дома, построенные за одно лето, до истечения одного года (Статья 195). Это время было необходимо для просушки наружных стен. Не менее важным постановлением для Петербурга стало запрещение в районах, затопляемых при наводнениях, устраивать жилые этажи ниже уровня тротуара (ст. 197).

Строго была регламентирована высота здания. В Петербурге высота жилого дома, независимо от количества этажей, не должна была превышать ширину улицы, на которой он строился. При возведении здания на открытом месте или на площади высота здания не должна была превышать 11 сажень (23,47 метра). Если дом стоял на углу двух улиц, то высота его должна была быть одинаковой, даже если он превышал ширину одной из улиц. Высота дома измерялась от тротуара до начала крыши. Минимальная высота дома была 5,5 аршинов (3,912 метра). При этом в качестве исключения в Строительном уставе оговаривались районы, где возможно такое строительство. Так, в тех районах города, которые не были затоплены наводнением 1824 года или где высота воды не была выше $\frac{3}{4}$ аршина (0,5 метра) от тротуара, можно было строить одноэтажные дома вышиной от тротуара до кровли не менее 5,5 аршинов (3,912 метра). При этом от тротуара до пола жилья высота должна была составлять один аршин (0,711 метра) и от пола до кровли 4,5 аршина (3,2 метра). В районах, затопленных наводнением, высота фундамента должна была быть на $\frac{1}{4}$ аршина (0,178 метра) выше линии наводнения, а жилое помещение 4,5 аршина (3,2 метра) от пола до крыши. Жилые этажи меньше 3,5 аршин (2,489 метра) не допускались.

Свои нормы были и для оформления фасадов. Каменные здания в городе строились только по высочайше утвержденным для них фасадам. Выбор фасада из приведенного списка не ограничивался. Фасады могли изменяться по величине, по количеству окон и т. д. Однако необходимо было соблюдать ряд правил. В каменных строениях окна должны были быть не менее двух с четвертью аршинов (1,6 метра) и шириной один с четвертью аршин (0,89 метра). Простенки между окон не должны были быть меньше ширины окна. Вышина от окон до кровли, включая карниз, должна была быть не менее аршина с четвертью (0,89 метра). Разделение и украшение окон и всего строения должно было быть взято только из одного утвержденного проекта. Если здания не имеют украшений, таких как фронтоны, пилястры, то высота кровли должна составлять $\frac{2}{7}$ ширины здания (исключения допускаются только для зданий шириной менее 4 сажень (8,534 метра), у них высота кровли составляет $\frac{1}{3}$ ширины). Для зданий с декоративными украшениями высота кровли должна соответствовать высоте на утвержденном типе фасада.

Нижним полицейским чинам вменялось в обязанности следить за четким выполнением строительных норм. При обнаружении нарушений унтер-офицер обязан был доложить об этом приставу. Последний вместе с архитектором проводил экспертизу, и если обнаруживалось несоответствие с планом, то пристав подавал заявление мировому судье и тот мог приговорить домовладельца к штрафу, и выдать представление о сносе здания.

Протокол одного из судебных заседаний, посвященных нарушению строительных норм, был полностью опубликован в газете «Вести Санкт-Петербургской городской полиции». Согласно этому протоколу, домовладелец действительный тайный советник Роберт фон Таль обвинялся в том, что «во дворах обоих его домов существуют деревянные пристройки, которые происхождением и положением своим нарушают Строительный устав, а именно на первом дворе нежилые службы со стенами из дерева, забранные между каменными столбами, на

втором дворе деревянная галерея при втором этаже каменных служб и деревянная же лестница при каменных строениях, а на третьем маленьком дворе 3 деревянных сарая и 2 деревянных отхожих места»¹³⁴. Кроме этого, Р. Таль обвинялся в том, что на каменных строениях длиной более 12 сажень (25,603 метров) не возведены брандмауэры, что помойные и мусорные ямы не соответствуют санитарным требованиям, и что у дома № 19 по Гороховой улице в нарушении Строительного устава «имеются 4 схода в подвалы и 4 крыльца, оставляющие свободного пространства для прохода по тротуару... 1 аршин и 8 вершков (1,067 метра)»¹³⁵. В ходе судебного слушания домовладелец пытался доказать, что эти постройки были возведены до 1816 года и предоставил смету на исправление всех этих нарушений на сумму около 500 рублей. Судья, выслушав свидетелей и рассмотрев все предоставленные материалы, постановил привести мусорные ямы в соответствие с санитарными нормами к 1 сентября 1872 года, сломать все деревянные пристройки к дому и деревянные пристройки во дворе, кроме «нежилых служб с деревянными стенами, забранными между каменными столбами»¹³⁶ к 1 августа 1873. Кроме того, Р. Таль должен был перестроить 4 наружных крыльца, чтобы был проход в 2 аршина (1,422 метра) к 1 сентября 1872 года и возвести брандмауэры к 1 августа 1873. В случае неисполнения этих требований полицейское управление имело право провести невыполненные перестройки и снос зданий самостоятельно, но за счет домовладельца.

Однако наказания за нарушения строительных норм не всегда приводилось в исполнение. Так, например, в 1868 году было принято судебное постановление о перестройке дома, несоответствующего строительным нормам, которое «остается не выполнено, потому что в протокол, составленный по предмету обнаружения этого нарушения, не были точно обозначены все совладельцы этого дома»¹³⁷. Необходимо отметить, что исправление выявленных строительных нарушений не было выполнено даже в июле 1870 года. В 1905 году началось разбирательство по делу о невыполнении строительных норм купцом 2 гильдии Григорием Федоровичем Киселевым¹³⁸. Он обвинялся в том, что при строительстве дома № 2 по Матвеевскому переулку допустил следующие нарушения: «возвел высоту лицевого флигеля <...> до 18 аршинов, при максимальной ширине Матвеевского переулка в 17 аршин; устроил над четвертым этажом дома во всю длину лицевого флигеля мансарду с уклоном крыши менее 45 градусов; устроил над четвертым этажом бокового надворного флигеля вместо разрешенного по плану 5-го каменного этажа мансардное помещение без уклона в 45 градусов; над пятым этажом лицевого флигеля устроил прачечную, вовсе не разрешенную по плану, высота которой оказалась в 1,5 раза больше ширины двора; над всем домом устроил одно сплошное чердачное помещение без брандмауэров; в левой брандмауэрной стене устроил 10 окон, выходящий во двор соседа, без согласия на то последнего»¹³⁹. Судебное разбирательство длилось 2 года в связи с постоянными неявками на суд обвиняемого. 10 мая 1907 года домовладелец был заочно приговорен к денежному взысканию в 10 рублей с обязательством «произвести перестройку согласно плану»¹⁴⁰. Однако судебное решение было обжаловано¹⁴¹ и так и не вступило в силу.

Судебные заседания, посвященные нарушению строительных норм, довольно редки, за 1872 год удалось найти только 3 упоминания о подобных разбирательствах. Для сравнения, только за март 1871 было проведено 80 слушаний, а за апрель – 127 слушаний о неисправ-

¹³⁴ Разбирательство у мирового судьи 3 участка // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1872. 23 июня.

¹³⁵ Там же.

¹³⁶ Там же.

¹³⁷ Приказ и.д. Санкт-Петербургского обер-полицмейстера // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 18 июля.

¹³⁸ ЦГИА СПб. Ф. 225. Оп. 1. Д. 20. ЛЛ. 2–3.

¹³⁹ Там же.

¹⁴⁰ Там же. Л. 58.

¹⁴¹ Там же. Л. 82.

ном содержании домов¹⁴². Однако отсюда не следует, что в Санкт-Петербурге несоответствие строений планам было редкостью. Вероятнее всего, домовладельцы решали эти вопросы лично с приставом и исправляли нарушения после замечания со стороны полицейских чинов.

Кроме наблюдения за соблюдением строительных норм, в обязанности полиции входило следить за тем, чтобы дома были выкрашены только в разрешенные цвета. «Дома дозволено красить следующими цветами: белым палевым, бледно-желтым, желто-серым, светло-серым, диким, бледно-розовой и сибиркой, с большой примесью белой краски. Не возбраняется расписывать фасады домов разноцветными красками»¹⁴³. Такой ограниченный выбор цветов приводил к тому, что домовладельцы старались выбирать различные оттенки, чтобы их дома хоть как-то отличались по цветовой гамме от соседских строений. В журнале «Домовладелец» в 1897 году был опубликован фельетон, в котором домовладельца заставили несколько раз перекрашивать фасад, аргументируя это тем, что оттенок не соответствует списку разрешенных цветов¹⁴⁴. Однако в судебной практике изучаемого периода подобные дела найдены не были.

Кроме всех вышеперечисленных строительных норм, которые вынужден был соблюдать домовладелец, его обязанностью было замостить тротуар перед своим домом и следить за его состоянием. В Строительном уставе (ст. 347) были прописаны правила мощения. По ним необходимо было сначала сделать насыпь из песка или щебня, затем камнями средней величины как можно ровнее замостить улицу. Для этого необходимо было выложить из крупных камней квадрат, затем по шнуру разделить квадрат на 4 треугольника. Эти треугольники заполнялись камнями поменьше. Затем мостовую необходимо было засыпать песком и полить водой, весь песок, оставшийся на камнях, нужно было смести. В результате должен был получаться ровный тротуар и проезжая часть. На деле же дороги в Санкт-Петербурге выглядели ужасно. «Многие мостят улицы перед своими домами особенным и весьма легким способом, состоящим в том, что на землю, слегка посыпанную песком, кладутся подряд без всякого порядка, для разнообразия, большие и маленькие камни и прибиваются сверху, слегка ударом молотка, равным нажатию большого пальца. Для красоты или какой-нибудь другой тонкой цели, о которой мы не догадываемся, они посыпают еще сверху толченым кирпичом, который при малейшем ветре засыпает глаза пылью»¹⁴⁵. Понятно, что при подобном мощении через некоторое время дороги покрывались ухабами и ямами. За подобное мощение мировые судьи могли приговорить домовладельца к штрафу в размере не более чем 15 рублей, согласно 67 статье «Устава о наказаниях»¹⁴⁶ и обязать исправить нарушения (ст. 26)¹⁴⁷. Из-за подобной практики владельцы недвижимого имущества отмечали, что «натуральные повинности домовладельцев по перемощению и по ремонту мостовых, материалов которых обыкновенно плох и скоро изнашивается <...> очень тяжелы и обременительны»¹⁴⁸.

В результате строгости законодательства и большого количества различных дополнительных повинностей, домовладельцы ставились государством в положение, при котором исполнение всех строительных требований, приводило к убыточности домовладения. Поэтому собственники зданий старались экономить, используя более дешевые материалы, застраивая земельные участки как можно плотнее, пристраивая деревянные пристройки и т. д. Нарушение

¹⁴² Перечневая ведомость делам, решенным столичными мировыми судьями в течение апреля месяца // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1871. 26 апреля.

¹⁴³ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 249.

¹⁴⁴ Из записок неудачника-домовладельца // Домовладелец. СПб., 1897. № 15. С. 282–289.

¹⁴⁵ Григорьев А.А. Заметки Петербургского зеваки // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 65.

¹⁴⁶ Судебные уставы 20 ноября 1864. Ч. 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. СПб., 1867. С. 38.

¹⁴⁷ Там же. С. 24–25.

¹⁴⁸ Критическое положение домовладельцев // Домовладелец. 1911. 15 января. (Москва).

строительных норм юридически преследовалось, но судебная волокита позволяла несколько месяцев, а иногда и лет, пользоваться построенными в нарушение законодательства строениями и получать с них доход.

Налоговые вопросы

Одной из основных обязанностей домовладельца перед властями была уплата налогов и сборов. Всего было два крупных сбора в пользу казны: оценочный сбор – платился в два этапа: 1 марта и 1 сентября, с возможной отсрочкой до 15 числа; государственный квартирный налог – платился 15 апреля.

Согласно инструкции, оценочный сбор рассчитывался следующим образом: высчитывалась средняя стоимость имущества на основе взносов при страховании от огня, кредитам и кредитным историям, предоставленной хозяином дома оценочной стоимости своего недвижимого имущества. Эти суммы складывались, и из общей стоимости начислялся налог. Комиссии, распределявшая по домовладельцам эту сумму, не принимала в расчет доходность имущества, не учитывая, что часть квартир может не приносить прибыль (например, квартира, где жил сам домовладелец или свободные квартиры). Закон разрешал взимать этот сбор одним из двух способов: или в размере 1,5 % со стоимости недвижимого имущества или в размере 10 % чистого дохода. Однако практически все домовладельцы использовали первый способ. В 1873 г. с домовладельцев Санкт-Петербурга было собрано 1 308 434 рубля оценочных сборов (35,8 % городского бюджета), в 1893 г. сумма, собранная с домовладельцев, увеличилась почти в два раза и составила уже 2 372 723 рублей (24, 4 % городского бюджета)¹⁴⁹, а в 1909 сумма сбора составила уже 5 550 615 рублей 93 копейки, кроме этого 1 063 811 рублей 86 копеек составляли недоимки¹⁵⁰. Рост суммы сборов был связан, прежде всего, с активным ростом жилищного строительства и увеличением количества недвижимых имуществ.

Для оплаты государственного квартирного налога домовладелец каждый год предоставлял специальным податным инспекторам заявление. В нем он обязан был указать: все жилые квартиры (сданные в наем, занятые бесплатно, свободные), все находящиеся в доме торговые и промышленные заведения, конторы, склады, сараи, конюшни т. д.; всех жильцов, проживающих в доме на 15 декабря и годовую цену за квартиру за всеми услугами. По этим данным специальная временная комиссия, которую назначала Городская дума, составляла так называемые раскладочные ведомости, которые выставлялись в здании Думы. Все «желающие посмотреть и поверить сделанное Комиссией исчисление налога поимущественно, могут видеть их ежедневно, включая воскресенье и табельные дни, от 12 до 3 часов»¹⁵¹.

Сумма платежей была установлена в постановлении «О государственном квартирном налоге»¹⁵² и изменялась в зависимости от прибыльности квартиры (см.: рисунок 1).

¹⁴⁹ Санкт-Петербургское городское общественное управление в 1893 году. СПб., 1884. Ч. 1. С. 96 – 137.

¹⁵⁰ Отчет Санкт-Петербургского городского общественного управления за 1909 г. Финансовый отчет. СПб., 1910. Ч. 1. С. 352.

¹⁵¹ По общественному управлению столицы // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 16 апреля.

¹⁵² «О государственном квартирном налоге» (ПСЗ-3. Т.13. № 9612. СПб. С. 279).

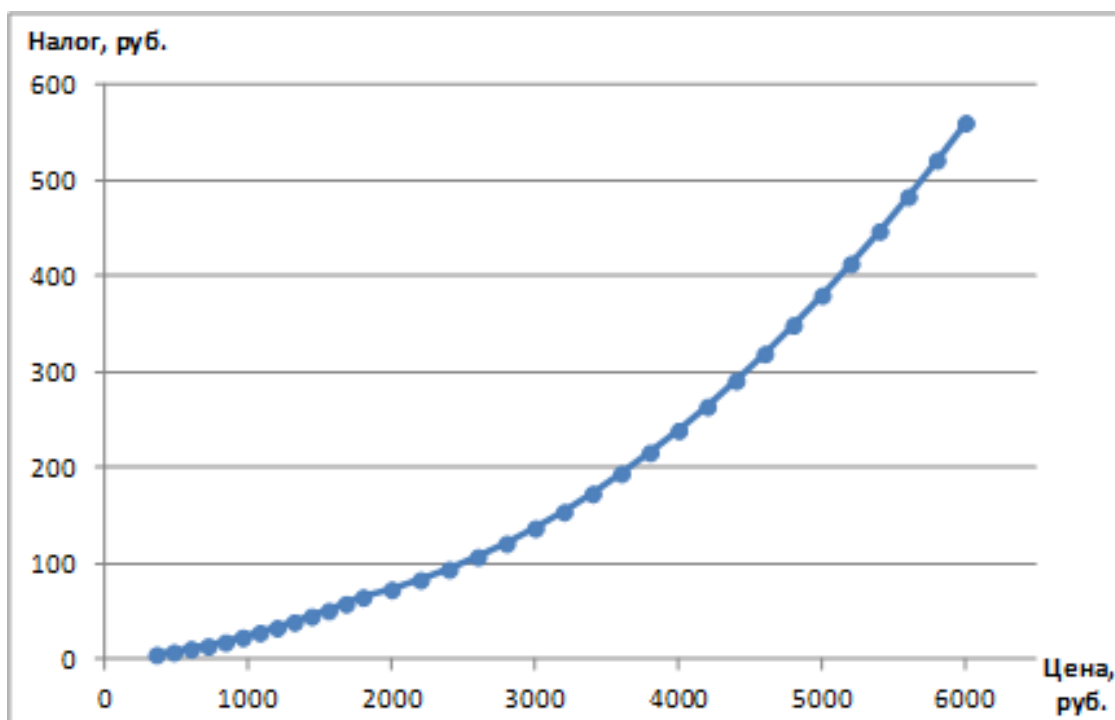


Рисунок 1. Оклады государственного квартирного налога в городах I-го класса¹⁵³.

Из графика видно, что зависимость была не линейная, налоговое бремя росло непропорционально быстро вместе с ростом цены арендной платы. Так, за квартиру стоимостью от 300 до 360 рублей в 1912 году платился налог в 5 рублей серебром, за квартиру стоимостью 2200–2400 рублей – платили 94 рубля, а за квартиру доход с которой превышал 6000 рублей – налог рассчитывался в 10 % от наемной платы¹⁵⁴. Под наемной платой, от которой рассчитывался налог, понималась не только плата за наем собственно квартиры и других помещений, но и плата за услуги дворника, швейцара, отопление, снабжение квартиры дровами, мебелью и т. д.

Размер квартирного налога не был фиксирован и постепенно повышался. «В 1907 году я выстроил себе дом. В 1908 году я заплатит квартирного налога 46 рублей. В 1909 мне предложили заплатить 70. Я нашел эту сумму чрезмерной; мне ответили, что я в своем деле не судья, и что N платит более моего и не протестует. Я признал эти резоны подавляющими и смирился. В 1910 году я заплатит 89 руб., в 1911 тоже 89 руб. На 1912 год я уже получил 100 руб. Так как возражения мне опять выдвинуты сокрушающие, то из моего протеста едва ли выйдет толк. <...> За 4 года налог вырос с 46 рублей до 100, т. е. примерно на 120 % или 30 % в год»¹⁵⁵.

Налог оплачивался в виде гербовой марки, приклеивающейся на договор. Марка должна была быть погашена проходящей через нижнюю часть подписью квартиранта или хозяина, в противном случае договор считался не оплаченным гербовым сбором и облагался штрафом – десятикратным размером сбора.

Наибольшее возмущение домовладельцев после быстрого роста налогов вызывала еще и необходимость платить квартирный налог и с тех квартир, где домовладельцы проживали

¹⁵³ Составлен по: Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 104–105.

¹⁵⁴ Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 104–105.

¹⁵⁵ Смех сквозь слезы // Воскресная вечерняя газета. 1912. 27 мая.

сами. Получалось, что они платил налог за эти квартиры дважды: и за то, что жили в этой квартире, и за то, что получали с нее прибыль.

Подобное положение приводило к меньшей прибыльности домовладения, и заставляло домовладельцев поднимать арендную плату, перекладывая налоговое бремя на квартирантов. Однако, из-за того, что квартирный налог рассчитывался с доходности здания, то в связи с ростом арендной платы его ставка увеличивалась.

§ 3. Взаимодействие домовладельцев с негосударственными коммерческими организациями

Кредитные общества

В связи с активным ростом жилищного строительства и повышением стоимости строительных работ, будущие домовладельцы были вынуждены искать дополнительные источники финансирования. 1870-е гг. – начало XX века – период, когда в России происходило становление ипотеки не только как института гражданского права, но и как целой системы долгосрочного кредитования под залог недвижимости¹⁵⁶.

К началу XX века в России сформировалась система ипотечных банков, которая существовала в двух видах до 1917 года: это государственные кредитные учреждения – Государственный поземельный банк (1882) и Государственный дворянский земельный банк (1885), второй вид общественно-частных ипотечных банков – городские кредитные общества, городские ссоловные банки, акционерные земельные банки, взаимно-общественные земельные банки.

В России к концу 1916 года действовало тридцать шесть городских кредитных обществ. Санкт-Петербургское городское кредитное общество, послужившее началом развития городской ипотеки, открылось в 1861 году, в 1863 году учреждено второе городское общество в Москве. За десять лет с 1864–1874 гг. открылось шесть обществ, с 1875 по 1883 гг. – три общества, с 1884–1893 гг. – пять обществ, с 1894–1907 гг. – пятнадцать обществ, и с 1908 – пять городских кредитных учреждений. Для данного исследования наибольший интерес представляет Санкт-Петербургское городское кредитное общество, поскольку оно являлось первым кредитным обществом Петербурга и владельцы практически каждого столичного здания являлись его акционерами. Таким образом, рассмотрение формирования и трансформации поведенческих практик городских домовладельцев в вопросах ипотечного кредитования представляется целесообразным рассматривать на примере именно этой организации.

В Санкт-Петербурге на основе высочайше утвержденного устава возникло первое в России негосударственное общество взаимного ипотечного кредитования «для производства ссуд под залог недвижимых имуществ, состоящих в черте города Санкт-Петербурга»¹⁵⁷ – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. Членами этого общества состояли сами владельцы заложенного имущества, они же выбирали Правление (сначала 3 человека, а с 1886 года – 210 человек). Уже в первый год своего существования Общество выдало 400 ссуд под залог земли и строений¹⁵⁸.

Согласно уставу, общество выдавало ссуды под залог каменных и деревянных домов и строений, приносящих постоянный доход, и имеющих ценность незастроенных земель, садов и огородов¹⁵⁹. Обязательным условием выдачи ссуды было соответствие закладываемого строения, всем требованиям полиции и Городского общественного управления и обязательное страхование имущества от огня. Ссуда зависела от цены заложенного имущества и его доходности. Как отмечает В. Смирнов, это было необходимо для того, чтобы не порождать ошибки

¹⁵⁶ Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века: Историко-правовое исследование: Автореф. дис... к. юрид. н. М., 2007. С. 8.

¹⁵⁷ Высочайше утвержденный устав Санкт-Петербургского городского кредитного общества // ПСЗ-2. Т. 36. Ч. 2. № 37199.

¹⁵⁸ Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 9 – 10.

¹⁵⁹ Там же. С. 27.

в оценке ипотечной недвижимости¹⁶⁰. При этом домовладельцам выдалось не более 75 % стоимости заложенного имущества. Кроме этого, Общество не выдавало ссуд в размере менее 500 рублей и, следовательно, строения стоимостью менее 670 рублей в залог не принимались. Ссуды выдавались на определенные сроки: под каменные строения, пустопорожные земли и огороды на 25 и 35,5 лет, под деревянные строения на 14 и 19, 5 лет. Процентная ставка по ипотечному кредиту составляла 5 %.

Для получения ссуды домовладелец должен был оформить ряд бумаг. Первое, что было необходимо сделать – это подать в правление общества заявление, в котором указывался собственник закладываемого имущества, адрес и вид закладываемого дома (например, каменный двухэтажный дом) и предоставить: 1. Залоговое свидетельство Санкт-Петербургского старшего нотариуса, специально выданное для залога имущества в Санкт-Петербургском городском кредитном обществе, где указывались точные размеры земельного участка: «По Невскому проспекту 21 1/2 сажень (45,872 метра), по правой границе по Знаменской улице 73 1/3 сажень (156,393 метра), по задней границе до поворота 14 сажень (29,87 метра), поворот влево 3 2/3 сажень (7,681 метра), поворот вправо 5 сажень (10,668 метра), перелом вправо 4 2/3 сажени (9,815 метра) «...» квадрат 1616 сажень (3 447,8 метров)»¹⁶¹; 2. План дворового места с указанием всех строений, находящихся на нем, выданный в Санкт-Петербургской городской управе; 3. Детальные планы этажей, разрезы и лицевые и надворные фасады с показанием размеров строений в том виде, в котором они находились во время предъявления к залогу, как по наружному их состоянию, так и по внутреннему расположению всех имеющихся в здании квартир и помещений¹⁶²; 4. Ведомость о получении с имущества доходов, составленной по установленной форме и подписанную лицом, закладывающим имущество; 5. Страховой полис всех закладываемых строений¹⁶³.

После получения этих документов правление поручало из состоящих при нем архитекторов произвести материальную оценку закладываемого имущества. Домовладельцу посылалось уведомление, в котором указывалось время оценки, адрес и фамилия человека, который будет ее проводить. Архитектор выяснял техническое состояние зданий и выдавал специальное заключение, в котором указывались строения пригодные для выдачи ссуды и опись с оценкой дома.

На основании этого заключения правление назначало особую комиссию, которая проводила полную оценку закладываемых имуществ. Домовладелец был обязан присутствовать при этой процедуре и предоставлять необходимые Комиссии документы и объяснения. Оценка здания заключалась в «точном исчислении одного нормального валового дохода, которое имущество может приносить в течение всего срока залога его»¹⁶⁴. Комиссия проверяла предоставленную владельцем ведомость, просматривала все арендные документы, а при отсутствии последних опрашивала жильцов. В фонде Петроградского кредитного общества почти все оценочные ведомости, предоставленные домовладельцами, имеют исправления Комиссии. Пометы вносились в ведомость красным карандашом. Разница оценки была достаточно большой, например, согласно показаниям домовладельца Е.С. Егорова, стоимость аренды квартиры в 12 комнат в его доме по Знаменской улице № 35, занимаемой рижским купцом Г.Т. Волковым, была 3000 рублей. Оценочная комиссия, в свою очередь, оценила ее в 1300 рублей¹⁶⁵.

¹⁶⁰ Смирнов В. Деятельность городских кредитных обществ-ипотечных учреждений нового типа в дореволюционной России // Финансы и кредит. М., 2003. № 8. С. 72.

¹⁶¹ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 5410. Л. 3.

¹⁶² Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 30–31.

¹⁶³ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3857. Л. 1.

¹⁶⁴ Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 40.

¹⁶⁵ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3045а. Л. 25.

Такая разница в показаниях была связана, вероятнее всего, с желанием домовладельцев получить как можно большую ссуду под залог своего имущества.

Кроме проверки оценочных ведомостей, Комиссия сравнивала закладываемую недвижимость с соседними доходными домами, чтобы определить, будет ли доход от нее «почитаться нормальным и более или менее постоянным в течение всего срока, на который испрашивается ссуда»¹⁶⁶.

Из рассчитанного указанным образом дохода исключались расходы на обслуживание дома. Если домовладелец сдавал квартиры с дровами, то из общего дохода по описи вычиталось 15 %. В домах, где было центральное отопление, издержки рассчитывались по стоимости дров – на каждые три отдушины центрального отопления по 14 сажений (29,87 метров), а на каждую кухню и людскую по 7 сажений (14,9 метров) однополенных дров. Кроме стоимости отопления из общего дохода вычитались предполагаемые траты на ремонт строений и прочие расходы: для каменных строений – 23 % стоимости, для деревянных – 33 % и для смешанных – 28 %. То есть высчитывался чистый доход, по которому рассчитывалась сумма кредита. Если домовладелец был недоволен, он имел право подать в правление общества заявление с просьбой провести повторную оценку имущества.

Для того чтобы получить деньги по закладной домовладелец должен был предъявить квитанцию из Городской управы об уплате всех налогов, которыми облагалось его имущество¹⁶⁷ и квитанцию о дополнительном страховании закладываемого имущества от огня, если строения были застрахованы на сумму меньше величины ссуды. Затем было необходимо подать заявление, в котором указывалась сумма, необходимая домовладельцу и достоинство облигаций. После получения этого заявления правление выдавало владельцу удостоверение на получение у старшего нотариуса справки «о поступивших с имущества взысканиях и о наложенных на него запрещениях с момента выдачи представленного залогового свидетельства по день получения ссуды»¹⁶⁸. После предъявления справки домовладелец получал денежные средства под залог своего имущества. В день получения ссуды владелец имущества должен был заплатить 1/2 % от стоимости имущества на расходы и на составление запасного капитала Общества.

Домовладельцы находили различные возможности упростить сложную процедуру получения ссуды в Кредитном обществе. Софья Ивановна Смирнова-Сазонова описывает в своем дневнике случай, когда один из служащих Московского кредитного общества сначала за определенную сумму помогал в получении кредита, а потом получил его сам: «Московское кредитное общество выдало ссуду в 900 тыс. на постройку, правда, громадную, но возведенную в 1 1/2 кирпича. Получил ее зубной врач Л., служивший в Кредитном обществе и сидевший сначала где-то в передней, а потом умудрившийся, что за приличное вознаграждение мог доставить вам любую ссуду, хоть в миллион. Потом он сообразил, что не все же работать на других и стал работать на себя. Дошло до того, что стал выдавать ссуду под залог дома и под залог двора отдельно, признавая двор самостоятельным имуществом»¹⁶⁹.

Для уплаты долга была создана специальная таблица по стоимости имущества и по сроку кредита, где были рассчитаны точные суммы для оплаты, которые необходимо было вносить каждые полгода (1 марта и 1 сентября). К каждой облигации выдавалась специальная книжка с отрывными купонами. Эта книжка была рассчитана на 10 лет, по прошествии которых домовладелец был обязан обратиться в Правление для ее замены.

В случае невозможности уплаты долга имущество выставлялось на открытый аукцион. Для этого проводилась еще одна оценка имущества, составлялась специальная ведомость о

¹⁶⁶ Там же.

¹⁶⁷ При наличии недоимок по сборам, собираемых Городской управой кредит не выдавался.

¹⁶⁸ Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 49.

¹⁶⁹ ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 2. Л. 56.

доходах, которая называлась «Ведомость о доходах за недоимки назначенного в продажу с публичного торга»¹⁷⁰. К ней прилагался специальный бланк «Наемная плата за квартиру» с номером квартиры, суммой и подписью каждого жильца и торговый лист, где была указана характеристика долга и полная оценка имущества. Для проведения публичных торгов в газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» давалось объявление с указанием адреса дома, владельца, начальной стоимостью торгов, временем и местом проведения торга и припиской, о том, что «со всеми необходимыми документами, касаемыми дома можно ознакомиться в правлении»¹⁷¹. В ходе торгов представителем от правления велся учет ставок, на специальном бланке записывались фамилии потенциальных покупателей и суммы, которые они предлагали. В среднем в день Санкт-Петербургское кредитное общество проводило 3–5 торгов по продаже заложенного имущества, в некоторые дни количество торгов доходило до 7¹⁷².

Столичные домовладельцы активно пользовались услугами кредитных обществ, закладывая свои дома по нескольку раз в ходе строительства. Первый кредит, как правило, брался под залог земли еще до закладки дома. После возведения нескольких этажей домовладелец брал новую ссуду для дальнейшего строительства. Из полученных средств погашался первый кредит, а оставшиеся деньги шли на строительство и отделку дома. В фонде Петроградского кредитного общества¹⁷³ содержатся дела, почти по каждому доходному дому в Санкт-Петербурге.

Однако денежных средств, выдаваемых обществом, не всегда хватало, и владельцы недвижимости закладывали свои дома в банках и у частных лиц, несмотря на то, что по частным закладным условия были значительно тяжелее. В результате этого сложилась ситуация, когда практически вся недвижимость столицы была обременена ипотечными кредитами. Современники отмечали, что «недвижимая собственность в Петербурге настолько обременена ипотечными долгами, что домовладельцы работают почти исключительно на залогодателей – банков и частных лиц. Из чистого своего дохода домовладельцы выплачивают залогодателям – банкам две трети, а себе оставляют только треть. К 1 января 1893 года ипотечный долг домовладельцев банкам – 187 млн руб., а частным лицам – 40 млн.»¹⁷⁴.

Страховые общества

Страховые организации появились в Российской империи еще в 1827 году, но наибольший рост их числа зафиксирован к началу XX века¹⁷⁵. К 1911 году в России существовало двадцать девять страховых обществ, из которых двадцать, кроме иных страхований, занимались страхованием от огня, а два – страхованием стекол (страховые компании «Россия» и «Помощь»)¹⁷⁶. В контексте данного исследования будут изучены только эти виды страхования, так как остальные практически не повлияли на формирования новых поведенческих практик, связанных с изменениями жилищных условий.

Согласно законодательству, в Российской империи обязательному страхованию подлежали только сельские постройки: на них распространялся закон об обязательном земском страховании. На городскую недвижимость распространялся закон о добровольном страховании, и домовладельцы были вправе сами решать необходимо ли им страховать свою собственность.

¹⁷⁰ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1254. ЛЛ. 72–74.

¹⁷¹ Там же. Л. 76.

¹⁷² Частные объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1871. 1 февраля.

¹⁷³ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1-12596.

¹⁷⁴ Доходность домовладения // Домовладелец. СПб., 1895. № 9. С. 137.

¹⁷⁵ История торговли и промышленности в России. СПб., 1911. Т. 1. Вып. IV. С. 5.

¹⁷⁶ Там же. С. 5–6.

Видимо, именно с этим связано то, что законодательная база, относящаяся к городскому страхованию имущества от огня, не была проработана. К началу XX века существовало два законодательных положения, имеющих отношение к этому виду страхования:

1. «Страхование есть договор, в силу чего составленное для предохранения от несчастных случаев Общество или частное лицо приемлет на свой страх корабль, товар, дом или иное движимое или недвижимое имущество за условленную премию или плату, обязуясь удовлетворить урон, ущерб или убыток от предполагаемой опасности, произойти могущей»¹⁷⁷.

2. «Страховые общества составляются по акциям и учреждаются на общих правилах товарищества или с особыми преимуществами, правительством утвержденными»¹⁷⁸.

Этими положениями исчерпывается все гражданское законодательство о страховании от огня. Закон не только не дает точного определения прав и обязанностей страховщика и страхователя, «но даже умалчивает о характере и значении страхового договора»¹⁷⁹. Однако, как отмечали современники, «бедность общих законодательных постановлений, относящихся до договора страхования, правительство возмещало тем, что утверждало в законодательном порядке уставы отдельных страховых обществ, создавая тем для них специальный закон. В высочайшей властью утвержденных приказах содержатся не только постановления, определяющие устройство отдельных обществ, но и правила, определяющие взаимные отношения страховщика, то есть страхового общества, и лиц, входящих с ним в сделки по страхованию – страхователей»¹⁸⁰.

Страхование имущества в доходном доме можно разделить на 4 различных вида, основываясь на типах страхуемого имущества и личности страхователя: 1. Страхование недвижимого имущества домовладельцем; 2. Страхование движимого имущества домовладельцем; 3. Страхование недвижимого имущества квартиронанимателем; 4. Страхование движимого имущества квартиронанимателем.

Страховые компании к началу XX века предоставляли возможность производить все эти виды страхования, но самыми распространенными были страхование недвижимости домовладельцем и страхование движимого имущества квартиросъемщиком.

¹⁷⁷ Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. М., 1916. Кн. 4. С. 627.

¹⁷⁸ Там же. С. 628.

¹⁷⁹ Шахт А.А. Пожары и страхование от огня в России. В наблюдениях и заметках. М., 1892. С. 53–54.

¹⁸⁰ Проект статей о договорах страхования с объяснениями. СПб., 1892. С. 1.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.