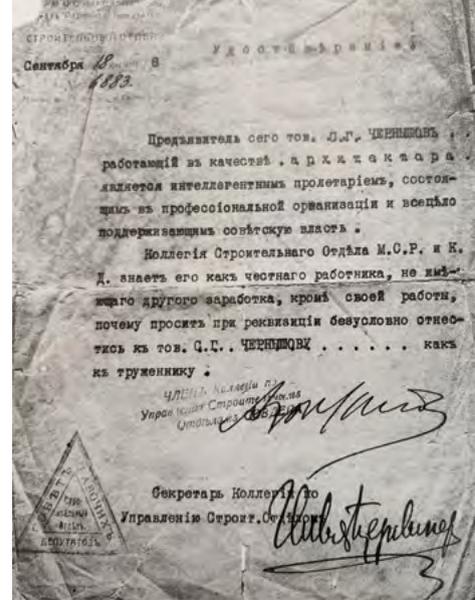


Доходные дома начала XX века составляют значительный сегмент застройки крупных городов России. Мастерство авторов-архитекторов и удобство проживания позволило им пройти через испытания XX века и сохранить жилую функцию, адаптируясь к социально-экономическим требованиям. Они формируют устойчивый исторический образ городов России. Доходные дома генетически связаны с современным арендным жильем, представляющим существенное подспорье в решении жилищной проблемы в России, особенно для молодых семей, одиноких, и стимулирующим развитие трудовой миграции.

Ключевые слова: доходный дом; городская застройка; архитектура жилища; жилые дома арендного типа; мастерство архитектора. /

Rental buildings of the early twentieth century are a significant segment of the development of large Russian cities. The skills of the architects and the convenience of living allowed them to go through the trials of the twentieth century and preserve the residential function, adapting to socio-economic requirements. They form a stable historical image of Russian cities. Apartment buildings are genetically linked to modern rental housing, which is a significant help in solving the housing problem in Russia, especially for young families, single people and the development of labor migration.

Keywords: rental building; urban development; residential architecture; rental type apartment buildings; architect's skill.



^ «Охранная грамота», выданная архитектору С. Е. Чернышеву за подписью А. В. Щусева. 1918

Дом, в котором я живу / The house where I live

ТЕКСТ
Александр Кудрявцев
РААСН
text
Alexander Kudryavtsev
RAACS

До чего же живучи московские доходные дома, построенные в начале XX века! В бывшем Долгом переулке, соединяющем Zubovskuyu площадь с Плющихой на отрезке до Новокозюшенного переуллка, их сохранилось несколько. На некоторых памятные доски, в них жили замечательные люди.

Шестиэтажный дом 8 принадлежал семейству Кандинских, на верхнем этаже под куполом была мастерская великого русского живописца В. В. Кандинского (1866–1944). Он жил в этом доме до 1922 года и отсюда уехал в Германию.

Дом 12 – городская усадьба XVIII–XIX века, объект культурного наследия регионального значения, только что отреставрированный.

Дом 14, о котором речь пойдет ниже, был спроектирован по прошению 1912 года в Московскую управу дворянки О. С. Родионовой «на разрешение строительства каменного пятиэтажного дома и поручить проектирование и строительство художнику-архитектору С. Е. Чернышеву» (1881–1963). В нем сейчас разместилось министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики.

В доме 16 проживал знаменитый «русский Леонардо да Винчи» о. Павел (Александрович) Флоренский (1882–1937). В его квартире в 1994 году был открыт музей.

Все трое одновременно преподавали во ВХУТЕМАСе. Мои первые довоенные (1937–1941) и послевоенные (1943–1949) годы прошли в пятикомнатной квартире на пятом этаже дома 14 в Долгом переулке. С. Е. Чернышев, мой дед, снял ее в 1913 году. Первые осознанные воспоминания – диван, покрытый пестрым ковром. Дом был с лифтом и черным ходом. В квартире были ванная, уборная, при кухне – комнатка домработницы. На кухне размещалась плита с прямым дымоходом. Жила на время моего рождения (1937) одна семья, состоявшая из дедушки и бабушки, пары моих родителей плюс я, их сын. Всегда была домработница.

В такой же квартире на четвертом этаже жил со своей семьей знаменитый писатель И. А. Бунин, возможно, в 1914–1918 годах.

В революционные годы благодаря справке, подписанной А. В. Щусевым, где подтверждалось, что дед является «интеллигентным тружеником», квартиру не уплотняли, и она не испытывала тягот коммунального проживания. Рядом со спальней предков – кабинет С. Е. Чернышева,

где стояли козлы и массивные липовые доски для проектной работы. В спальне родителей был размещен огромный черный концертный рояль «Бехштейн», купленный в рассрочку в 1915 году.

Общежитие (1941–1942). Началась война, и семья во главе с дедом была эвакуирована вместе с Московским архитектурным институтом в Ташкент. По моим воспоминаниям, было две комнаты в коридорной системе, «удобства» – в коридоре, так же жили ученые из Академии наук СССР и солисты Большого театра. Был красный уголок с бюстами Ленина и Сталина, установленными на фанерных тумбах, где мы, эвакуированные дети, прятались во время игр.

Барак (1942–1943). Поскольку в Ташкенте было голодно, мой отец, специалист по свиноводству, перевез маму и меня в племхоз 655 Гусинобродского сельсовета Новосибирской области. Нас поселили в деревянном бараке, уплотнив семью раскулаченного крестьянина. Комната была в торце барака, рядом с отхожим местом. Печка дровяная, заправлялась дровами из другой комнаты. Зимой угол промерзал, покрывался инеем. Баня – общественная, бытовая стирка на кухне, омывание – с кухни горячая вода.

Отдельная пятикомнатная квартира в Долгом переулке, 14 (1943–1949). В 1943 семья вернулась в Москву, в чудом сохранившуюся довоенную квартиру. Я залез в педальную машину и, задыхаясь от восторга, ездил по просторам этого жилища. Там наша семья – бабушка, дедушка, папа с мамой, брат Сергей, родившийся в 1943 году, и я с домработницей счастливо жили до 1949 года. А в это время в пятикомнатных квартирах под нами жили три – четыре семьи. На втором этаже, в комнате домработницы жила семья из шести человек. Там жил и мой друг, я ходил к ним в гости. Начали возвращаться демобилизованные воины-победители в те же переполненные квартиры.

Главным общественным пространством была трехмаршевая лестница с лифтовой шахтой, обтянутой прозрачной панцирной сеткой, и входным вестибюлем с остекленным тамбуром и пятью ступенями. Это было не очень освещенное пространство, но теплое и сухое. Сколько времени мы, ребята, проводили в этом «коммунационном» пространстве!.. Напомню, что это было время раздельного среднего школьного образования.

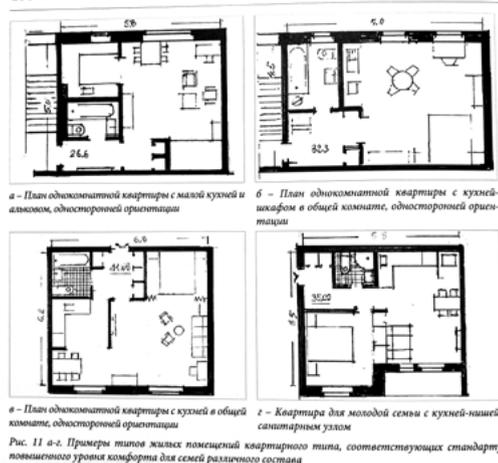
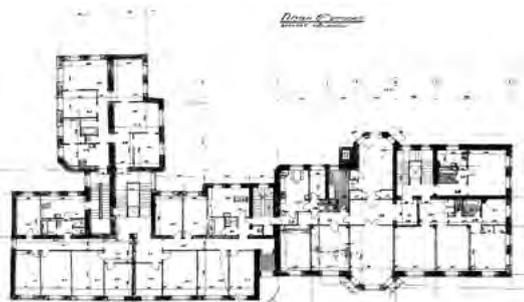


Рис. 11 а-г. Примеры типов жилых помещений квартирного типа, соответствующих стандарту повышенного уровня комфорта для семей различного состава



^ Общий вид дома 14 по Долгому переулку, Москва

< Примеры типов жилых помещений квартирного типа, соответствующих стандарту повышенного комфорта для семей различного состава

< План типового этажа жилого пятиэтажного дома

Отдельная четырехкомнатная квартира в новом доме, пристроенном к бывшему доходному дому по б. Долгому переулку, 14 (1949 – настоящее время). Инициатором переезда в пятиэтажный дом-пристройку был С. Е. Чернышев. Он проектировал этот дом, планируя занять квартиру на втором этаже. Разрабатывал проектную документацию по заказу министерства угольной промышленности Трест Мосгорпроект (будущий Моспроект-1) в мастерской З. М. Розенфельда, авторы С. Е. Чернышев и Г. Попов. Дом был построен в 1949 году. Его планировка отражает социальную иерархичность сталинского общества. На площадку пятиэтажного дома с лифтом выходили три квартиры – четырехкомнатная, трехкомнатная и однокомнатная; на первом этаже была размещена амбулатория, снесенная во время строительства. Трехмаршевая лестница, для трех-четырёхкомнатных квартир предусмотрен мусоропровод. Интересна планировка четырехкомнатных квартир: главные помещения – гостиные с эркерами создают поперечную ось креста (север-юг), на продольную ось – коридор – нанизываются передняя, холл, выход на черный ход. Сохраняется при кухне комната домработницы. Над нашей квартирой жил замминистра угольной промышленности, еще выше – помощник Л. П. Берии по углю, замминистра финансов СССР. В трех- и однокомнатных квартирах жили сотрудники министерства угольной промышленности и госслужащие. Новый дом принадлежит к эпохе сталинского ампира, но его фасад продолжает строгость и простоту ордерной архитектуры, характерной для неоклассицизма 1910 годов. Жить в этой квартире легко и удобно, она вмещает три семьи, было сыграно здесь несколько многолюдных свадеб. Все коммуникации имеют варианты, что обеспечивает автономное проживание всех членов семьи. Оба дома срослись как единый пространственный и функциональный организм благодаря мастерству архитекторов. В 1996 году квартира была приватизирована шестью собственниками.

Первый, кто обратил внимание профессионального сообщества на органичность появления доходных домов в городской застройке России XIX века, был академик РААСН Л. В. Хихлуха (1937–2025). В одной из его последних публикаций «Основы архитектурной типологии жилых домов арендного типа. Рекомендации» он осовременивает понятие «доходный дом», соотносясь с российским опытом XX века. По утверждению Л. В. Хихлухи, доходные дома в России появились уже в начале XIX века, а к концу

XIX века они стали основой городской застройки интенсивно растущих городов в период развивающегося жилищного кризиса первой волны урбанизации. В Санкт-Петербурге в домах этого типа проживало 85% населения, в Москве – около 70%. Лев Васильевич объясняет этот феномен: «доходные дома отвечали всему разнообразию потребностей и экономических возможностей городских жителей и подразделялись на группы для бедных, богатых и для среднего класса».

Обращаясь к современному зарубежному опыту, в Голландии и Германии дома арендного жилья составляют 50%, Швейцарии 70%. В Берлине 90% жителей – квартиросъемщики, в Стокгольме – 100%, в Нью-Йорке – 70%.

Вооруженный этим опытом, считая арендное жилье подспорьем в решении жилищной проблемы в современной России, П. В. Хихлуха был уверен, что этот сегмент жилищного строительства «обеспечивает потребности значительной части одиноких, малых семей и молодых семей, не нуждающихся в постоянном жилье, стимулирует развитие внутренней трудовой миграции». Его прогноз потенциального спроса на арендное жилье в 2019–2034 годах – 108,5 млн м², или от 5 до 30%. Фактически он создал стандарт организации РААСН СТО 00043363-04-2021.

Это его уверенное послание в будущее.

Литература

1. Чередина, И. С. Архитекторы Москвы. С. Е. Чернышев. – Москва: Прогресс-Традиция, 2014. – 359 с.: ил.
2. Лыкошин, И., Чередина, И. Сергей Чернышев. Архитектор Новой Москвы. – Berlin: DOM Publishers, 2015. – 264 с.: ил.
3. Хихлуха, Л. В., Моисеева, С. Б., Королева, О. В. Основы архитектурной типологии жилых домов арендного типа. Рекомендации. СТО 00043363-04-2021. – Москва: РААСН, 2021.

References

- Cheredina, I. S. (2014). *Arkhitektory Moskvy. S. E. Chernyshev* [Architects of Moscow. S. E. Chernyshev]. Moscow: Progress-Tradition.
- Khikhluha, L. V., Moiseeva, S. B., & Koroleva, O. V. (2021). *Osnovy arkhitekturnoi tipologii zhilykh domov arendnogo tipa. Rekomendatsii. STO 00043363-04-2021* [Fundamentals of architectural typology of rental type apartment buildings. Recommendations. STO 00043363-04-2021]. Moscow: RAASN.
- Lykoshin, I., & Cheredina, I. (2015). *Sergey Chernyshev. Arkhitektor Novoi Moskvy* [Sergey Chernyshev. Architect of New Moscow]. Berlin: DOM Publishers.