

Genesis: исторические исследования

Правильная ссылка на статью:

Орчакова Л.Г., Ильмиеv Р.И. Доходные дома в Москве на рубеже XIX–XX веков как экономический феномен // Genesis: исторические исследования. 2025. № 1. DOI: 10.25136/2409-868X.2025.1.73126 EDN: UDDHDG URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=73126

Доходные дома в Москве на рубеже XIX–XX веков как экономический феномен

Орчакова Лариса Геннадьевна

ORCID: 0000-0001-9559-9930

доктор исторических наук

профессор департамента истории; институт гуманитарных наук; Московский городской педагогический университет

129226, Россия, г. Москва, 2-й Сельскохозяйственный пр-д, 4



✉ OrchakovaLG@mgpu.ru

Ильмиеv Роман Имранович

ORCID: 0009-0007-8714-7580

аспирант; департамент истории института гуманитарных наук; Московский городской педагогический университет

129347, Россия, г. Москва, ул. Проходчиков, 1, кв. 84

✉ ilmievri@mgpu.ru



[Статья из рубрики "История и экономика"](#)

DOI:

10.25136/2409-868X.2025.1.73126

EDN:

UDDHDG

Дата направления статьи в редакцию:

23-01-2025

Аннотация: Рубеж XIX–XX веков – это период индустриализации и урбанизации, который оказал существенное воздействие на социальную и экономическую динамику. Москва, как и другие мегаполисы того времени, столкнулась с быстрым ростом городского населения, что порождало потребность как в жилье, так и в коммерческих помещениях. В данном контексте, изучение темы становления и развития доходных

домов является весьма актуальным, так как она позволит понять, как преобразовывалось городское пространство, общество и отношения человека к жилью под воздействием экономических и социальных перемен в изучаемый период. В приведенном исследовании рассматривается и анализируется роль и место доходных домов в системе городского жилья, насколько жизнь в таких домах являлась доступной для городских обывателей, экономический фундамент возникновения доходных домов, и влияние их строительства на облик Москвы, на чьей земле производилась застройка. Исследование основывается на диахронном, статистическом и хронологическом методах: - диахронный отслеживает историческое развитие доходных домов Москвы; - статистический применяется для анализа собранных данных о доходных домах; - хронологический метод позволяет проследить роль доходных домов в процессе урбанизации Москвы и выявить ключевые этапы в их развитии. Научная новизна исследования заключается в малоизученности истории доходных домов Москвы с финансово-экономической и социальной стороны. Во-первых, анализ финансово-экономических аспектов позволяет глубже понять механизмы инвестиций в городскую недвижимость и их влияние на формирование рынка. Исследование мотивов и финансовых стратегий владельцев и инвесторов в доходные дома может пролить свет на причины успеха или неудач таких предприятий, а также на роль, которую они играли в экономическом развитии города. Во-вторых, анализ социальной стороны дает возможность рассмотреть вопросы социальной мобильности, структуры населения и социальных изменений, происходивших в контексте городского развития. Какие группы населения были ассоциированы с проживанием в доходных домах? Какие социальные последствия сопровождали этот тип жилья? Эти вопросы расширяют понимание социальной истории города. Изучение этих взаимоотношений позволит ввести в оборот ранее неопубликованные материалы, систематизировать имеющиеся данные, основываясь на разнообразных источниках информации.

Ключевые слова:

Москва, московедение, история Москвы, доходные дома, доходная недвижимость, домовладения, домовладельцы, урбанизация, архитектура, предпринимательство

Вторая половина XIX – начало XX века – это стремительное развитие по модернизационному типу экономической, социальной, культурной и политической сфер в России наполненное бурными событиями. Реформы 1860-х – 1870-х гг. дали мощнейший стимул развитию промышленности, урбанизации всей страны и увеличению численности городского населения. Облик городов кардинально изменяется. С одной стороны, возрастает потребность в жилье, с другой – это становится предметом инвестирования средств в строительство недвижимости для аренды, в том числе доходных домов. Именно в этом видится важность изучения данного вопроса, позволяющая глубже понять общеэкономические процессы, происходившие в России на рубеже веков, а также их социальные и культурные последствия.

На сегодняшний день теме развития доходных домов в России, в частности в Москве, посвящено не так много исследований. Историография вопроса достаточно ограничена, и только немногие исследователи пытались рассмотреть это явление в контексте общеэкономических и социокультурных процессов той эпохи.

Один из немногих исследователей, обративших внимание на этот аспект – Д. М. Демидович. В своей диссертации «Доходные дома Санкт-Петербурга как социальное

явление (1870-е гг. – начало XX в.)» она попыталась осветить сложные и многогранные отношения между ключевыми участниками жизни доходных домов. Диссертация предоставляет всесторонний анализ социальных, культурных и экономических процессов, выстроенных вокруг доходных домов Санкт-Петербурга, другие регионы исследователь не затрагивает. Также можно отметить работу Е. Д. Юхнёвой – «Петербургские доходные дома. Очерки их истории быта». Автор рассматривает жизнь и быт квартиросъемщиков в доходных домах.

Данная тема освещается и в ряде статей следующих авторов: И. С. Черединой, Е. Ю. Рыбакова [11]; Л. Н. Даняевой [5]; Ю. Васильевой, А. Хайруллиной и С. Новиковой [1]. Однако все эти работы не осмысливают наш предмет исследования в историческом контексте.

Стоит отметить, что вопросу развития доходных домов Москвы уделялось недостаточно внимания в научной литературе. Эта тема, безусловно, заслуживает глубокого исследования, учитывая роль, которую доходные дома играли в социальной и экономической жизни города. На данный момент отсутствует всеобъемлющий анализ этого явления, что оставляет широкий простор для новых научных работ и исследований. Это делает изучение темы доходных домов в Москве особенно актуальным и важным, открывая широкие перспективы для новых исследований.

В начале 1870-х гг. городское население Москвы определялась численностью около 601 тыс. чел., а к 1907 г. этот показатель уже перевалил за 1,345 млн. чел. В Петербурге, за этот же период, городское население выросло с 682 тыс. чел. до 1,464 млн. чел. [10, с. 74-78].

До середины XIX в. основными типами городского жилья в России являлись дворцы, особняки, загородные дома и виллы, гостиные дворы, но уже в 40-е гг. образовывается новый тип – доходные дома.

Очень важно понимать, что такое доходный дом. Не известно кто впервые использовал это понятие. Вероятно, оно возникло, когда нужно было обозначить коммерческое жилье, возникшее в городах Европы и Америки в XIX в., поскольку, само явление сдачи дома в аренду с целью получения дохода не являлось новшеством, но городскому управлению необходимо было отличать такие дома от остальных.

Подобно древнеримским инсулам, они представляли собой вид высотной, коммерческой недвижимости, состоящей из нескольких абсолютно разных по площади и удобству квартир, связанных между собой коридорной системой, пришедшей на смену анфиладной.

Поначалу доходные дома строились для представителей одного сословия, но с течением времени изменилось и это – в одном доме бок о бок могли проживать дворяне, государственные служащие, банкиры и рабочий класс.

Санкт-Петербург, как столица Российской империи и главный культурный и экономический центр, часто становился первопроходцем в вопросах архитектуры и градостроительства. Доходные дома стали популярным явлением именно в Петербурге в XIX в., и лишь затем их стали активно строить в других городах России. К началу XX в. главными центрами строительства подобных домов в России стали Санкт-Петербург и Москва. К тому времени в Москве уже насчитывалось более 550 таких домов, а к 1917 г. их доля в составе городской жилой недвижимости составляла около 40 %. В Петербурге этот показатель варьировался от 80 до 94 %.

Краеугольным камнем при строительстве любого здания, в том числе доходных домов являлся земельный вопрос. В 1801 г. императором Александром I был издан указ, предоставивший право приобретения земли в городах купечеству, мещанству и казенным крестьянам (Именной указ 12 декабря 1801 г., данный Сенату «О предоставлении купечеству, мещанству и казённым поселянам приобретать покупкой земли»). По факту, данный указ стал частью более широких реформ, направленных на модернизацию Российской империи. Приобретение земли в городах стало важным шагом в развитии городской инфраструктуры и в росте городской экономики. Указ заложил курс городского развития на многие годы вперед.

К середине XIX в. в Москве сформировалось три крупных группы держателей земли: государство, церковь и дворянство. Но, к концу века ситуация начала меняться, земли оскудевшего дворянства выкупались купцами. Как точно заметил Владимир Гиляровский: «Только с падением крепостного права дворцы стали переходить в руки купечества и на грани настоящего и прошлого веков исчезли с фронтов дворянские гербы, появились на стенах скромные вывески новых домовладельцев: Соловьевы, Голофтеевы, Цыплаковы, Шелапутины, Хлудовы, Обидины, Ляпины ... и здесь барские палаты были заняты купечеством, равно как и изысканный французский стол, модный у дворян, перешел на старинные русские кушанья.» [\[3, с. 12\]](#).

К началу 1917 г. в России сформировалось четыре крупных группы тех, кто инвестировал средства в возведение доходных домов: дворянство и купечество, православная церковь, акционерные общества и архитекторы. Как правило, архитекторы возводили собственные доходные дома и при реализации своих идей ограничивались лишь собственными финансовыми возможностями, городовым положением и прочими местными постановлениями. Остальные же группы обращались и старались привлечь к строительству своих домов наиболее именитых и лучших архитекторов Москвы, таких как Барютина Ивана Тимофеевича (1868–1928 гг.), Бурова Константина Фёдоровича (1854–1936 гг.), Великовского Бориса Михайловича (1878–1937 гг.), Величкина Виктора Андреевича (1863–1921 гг.), Кекушева Льва Николаевича (1862–1917 гг.) и многих других.

Обзавестись землей под застройку можно было двумя способами: приобрести землю в собственность или арендовать участок у землевладельца. В последнем случае, как отмечает кандидат исторических наук Д. М. Демидович, такие сделки регулировались чиншевым правом, согласно которому земля и постройки, расположенные на ней, могли принадлежать разным владельцам [\[7, с. 41\]](#). Это было одно из самых проблематичных положений, не столько на начальном этапе строительства, сколько на завершающем, когда договор аренды земли подходил к концу. Землевладелец мог отказать собственнику здания в продлении аренды и в данном случае перед последним возникало два варианта решения проблемы – либо продать здание землевладельцу, либо снести, а пригодные для дальнейшего использования материалы продать.

Долгое время проблема чиншевого права оставалась нерешенной, пока Государственная дума не приняла, а Государственный совет не утвердил, законопроект «О праве застройки» [\[4\]](#). В нем, за будущим или уже действующим собственником доходного дома сохранялось право передачи застройки участка третьим лицам через заключение договора или завещание, но при этом земля оставалась в собственности землевладельца [\[4\]](#).

Как и сегодня, важным фактором, влияющим на стоимость участка под строительство недвижимости, являлось место его расположения – часть города, при этом внутри этих частей цена также могла достаточно сильно варьироваться в зависимости от расположения участка, такое соотношение представлено в нижеприведенной таблице (табл. 1).

Таблица 1. Цена на землю в Городской, Арбатской и Лефортовской частях города Москвы [9, с. 3-18]

Название местности	Место нахождения	Стоимость 1 кв. саж./руб.
1	2	3
Городская часть		
Ильинка улица	От Красной пл. до Ильинских ворот	1600 руб.
Воскресенский проезд	От Воскресенской до Красной пл.	1000 руб.
Мокринский переулок	От Москворецкой ул. до Проломных ворот	185 руб.
Арбатская часть		
Тверские ворота	Между Тверской и Большой Бронной ул.	250 руб.
Никитские ворота	Между Тверским и Никитским бульварами	175 руб.
Ржевский переулок	От Поварской до Большой Молчановки	50 руб.
Лефортовская часть		
Гавриков малый переулок	От Ирининской до Хапиловской ул.	50 руб.
Девятая рота улица	От Преображенской пл., до Хапиловского пер.	20 руб.
Золоторожская набережная	От линии Курской ж. д., до Салтыковского моста	3 руб.

По данным Московского городского кредитного общества цена 1 кв. сажени (ок. 4,55 кв. м) в Москве в 1914 г. составляла от 3 руб. до 1600 руб. Исходя из деления Москвы на 17 городских частей, самые дорогие земельные участки располагались в Городской (Кремль и Китай-город) (до 1600 руб./саж.), Мясницкой (до 600 руб./саж.), Тверской (до 600 руб./саж.) и Пятницкой (до 300 руб./саж.) частях города. Дорогие участки находились в Арбатской (до 250 руб./саж.), Мещанской (до 250 руб./саж.), Сретенской (до 225 руб./саж.) и Пречистенской (до 200 руб./саж.) частях города. Участки средней ценовой категории располагались в Хамовнической (до 150 руб./саж.), Якиманской (до 150 руб./саж.), Яузской (до 150 руб./саж.), Пресненской (до 125 руб./саж.) и Сущевской (до 125 руб./саж.) частях. Дешевая земля была в Рогожской (до 100 руб./саж.),

Лефортовской (до 80 руб./саж.), Басманной (до 70 руб./саж.) и Серпуховской (до 45 руб./саж.) частях Москвы [\[9, с. 3-80\]](#).

В эпоху интенсивных городских преобразований XIX в. Москва и Берлин стали свидетелями уникального эволюционного процесса в городской застройке. Обращение к опыту столицы Германской империи представляет собой ценный метод анализа, помогающий более глубоко понять происхождение и эволюцию доходных домов, а также то, как социально-экономические трансформации того времени сказывались на формировании городского ландшафта.

В Москве, в отличии от столицы Германской империи – Берлина, доходные дома появились несколько позже. Их появлению способствовали схожие социально-экономические условия, к примеру, индустриализация и внутренняя миграция населения из сельских районов в города, в которых люди искали работу на новых заводах и фабриках [\[11, с. 366\]](#). Расширение городской инфраструктуры в течение XIX в. привели к увеличению потребности в коммерческой и жилой недвижимости. Доходные дома стали гармоничным городским элементом, удовлетворяющим эти запросы.

Идея создания доходных площадей заключалась в том, что каждый квадратный метр недвижимости должен был приносить прибыль своему владельцу с учетом обеспеченности арендодателей комфортными помещениями с определенными удобствами как под жилые, так и под коммерческие нужды. Это потребовало тщательного подбора места под застройку, грамотного составления плана дома, а также понимания потребностей и социального положения будущих арендаторов.

Москву и Берлин также объединяло то, что архитектурные стили зданий и построек были чрезвычайно разнообразны. Доходные дома, располагающиеся в наиболее престижных районах, часто отличались от остальных подобных домов богато украшенными фасадами и парадными вестибюлями, наличием лифтов и водопровода. Их строительство стало отражением роста, развития города и изменения отношения к владению недвижимостью.

Основными стилями, которые использовались при строительстве подобных домов в Москве, стали модерн, неорусский стиль и неоклассика [\[6, с. 78\]](#). Однако, ими все не ограничивалось, в Москве дома возводились также в стилях ар-деко, барокко, ренессанс, московский модерн, неоготика, эклектика, нео- и псевдоготика, северный модерн и даже шинуазри.

В Москве сложилась практика, когда первые этажи доходных домов как правило занимали магазины, лавки, салоны и конторы. К примеру, в доходном доме наследниц Хлудовых (строительство: 1894–1896 гг.; архитектор: Лев Кекушев; адрес: Москва, Мещанский район, Театральный пр., д. 3/1/2) располагалась контора Санкт-Петербургского международного коммерческого банка [\[2, с. 16\]](#). В доме Рахманинова (ул. Воздвиженка, д. 11, не сохранился) находилась Санкт-Петербургская гигиеническая лаборатория питательных веществ и физиологических ферментов, торгующая мясным соком, мясным порошком, газированным молоком и другими видами товаров [\[9, с. 27\]](#).

На вторых этажах располагались квартиры для служащих банков и страховых обществ, творческой интеллигенции и т. д. В начале века они уже оснащались определенными удобствами, к примеру водопроводом и канализацией. Такие квартиры включали от 3 до 4 комнат, а арендная плата составляла от 50 до 100 руб./мес. Согласно главнейшим предварительным данным переписи г. Москвы, подобные квартиры были наиболее востребованными среди москвичей и как правило они проставляли без жильцов меньше

всего времени (Главнейшие предварительные данные переписи г. Москвы 31 января 1902 г. С. 59).

Самыми дорогими и престижными этажами являлись как правило трети, на них располагались «барские квартиры», включающие от 5 до 15 комнат. Стоимость аренды таких апартаментов составляла 120–140 руб./мес. Помимо обычных удобств, такие квартиры были оборудованы артезианскими скважинами, каминами, вентиляцией, собственными ванными комнатами, включали хорошую мебель и ряд других преимуществ.

Выше третьих этажей располагались дешевые 1–2 комнатные квартиры, меблированные комнаты, а также коечно-каморочные квартиры. Стоимость аренды первых составляла около 10 руб./мес., а коечно-каморочные квартиры сдавались по 5 руб./мес.

Несмотря на то, что комнаты верхних этажей предназначались рабочему люду, как показывают данные, обобщенные в таблице о годовой заработной плате, аренда жилья в таких домах оставалась малодоступной

Если учесть все иные обстоятельства труда рабочих и систему оплаты (табл. 2), то вполне обосновано следует констатировать, что многие из них сталкивались с проблемой аренды жилья. Некоторые могли себе позволить, в лучшем случае, съем 1–2 комнатных дешевых квартир, большинство же могли рассчитывать только на коечно-каморочное жилье.

Таблица 2. Годовая заработная плата фабрично-заводских рабочих Москвы в 1879, 1906 и 1913 гг., руб./год [\[8, с. 182–183\]](#)

Производство	Заработная плата фабрично- заводских рабочих Москвы, руб./год		
	1879 г.	1906 г.	1913 г.
1	2	3	4
Производство машин и инструментов	330	362	406
Обработка металла	256	347	390
Обработка дерева	249	288	327
Производство съестных припасов	213	220	254
Производство одежды	191	251	270
Химическое производство	156	244	276
Книгопечатание и печатное искусство	153	366	409

Социальное положение арендаторов отражало более широкие экономические и культурные тенденции того времени, а также меняющееся отношение к жилью и городской жизни. Наличие современных удобств, таких как лифты, водопровод, отопление и сантехника, сделало проживание в доходных домах более привлекательным вариантом для многих городских обывателей, особенно из более обеспеченных слоев населения. В то же время, рост численности рабочего класса и потребность в доступном жилье в городах создавали спрос на более простые и скромные варианты комнат и квартир в них. Подобное потребности создавали яркую и динамичную городскую среду, которая на рубеже XIX и XX вв. являлась важнейшей характеристикой формирующейся

квартирной культуры Москвы.

В заключении необходимо отметить, что доходные дома, появившиеся в Москве во второй половине XIX в., стали неотъемлемой частью городской застройки, изменивший облик Москвы. В «семье» жилой недвижимости доходные дома на начальном этапе своего становления являлись «белой вороной», но именно они оказали влияние на дальнейшую застройку Москвы, изменяя ее облик. Возводились данные дома с одной целью – извлечение прибыли от сдачи квартир и помещений в аренду, поэтому для максимизации прибыли часто применялись различные ухищрения. Но, несмотря на это, доходные дома сыграли важную роль в обеспечении городского населения жильем и были важным аспектом городского развития как в Европе в целом, так и в России в частности. Постояльцы доходных домов принадлежали к различным социально-экономическим слоям, снимали комнату или квартиру в одиночку или с семьей. Желание заработать, планировка и внешний вид доходных домов позволяли своим домовладельцам заселять как людей с невысоким доходом, так и состоятельных купцов, промышленников и аристократов. Обеспечивалось это за счет этажности и оснащенности домов.

Для инвесторов и будущих домовладельцев вложение средств в строительство доходных домов рассматривалось как привлекательное по ряду причин:

1. урбанизация и прирост населения в городах создавали высокий спрос на жилье;
2. относительно низкие инвестиционные риски;
3. доходные дома обеспечивали своим владельцам надежный и стабильный доход.

Следует обратить внимание также на архитектурную составляющую строительства доходных домов. С культурной точки зрения в историческом развитии доходные дома не имели прямых «потомков», поэтому осмысление того, как они должны быть устроены архитектурно и функционально, приходило постепенно.

На рубеже XIX-XX вв. Москва стала эпицентром архитектурных экспериментов. Множество стилей, таких как модерн, неорусский стиль, неоклассика, ар-деко, барокко, ренессанс, московский модерн, неоготика, эклектика, нео- и псевдоготика, северный модерн и даже шинуазри, нашли свое отражение в городской застройке. Архитекторы получили широкую возможность для реализации своих идей и, отчасти, для экспериментирования, а заказчики – для удовлетворения своих амбиций и удовлетворения собственного тщеславия. Таким образом, Москва обогатилась архитектурными творениями, в которых сочетаются мировые архитектурные тенденции с национальными особенностями и традициями, и которые до сегодняшнего дня являются историческим достоянием столицы.

Важное место в этом процессе занимало государство, в особой степени органы городского управления, следившие на всех этапах за строительством и соблюдением всех норм. Будущие домовладельцы помимо приобретения участка, должны были предоставить чертежи фасадов и планировки будущих доходных домов [\[12, с. 92\]](#).

С социальной точки зрения доходные дома являлись «спасительным» островком как для действующих, так и для потенциальных городских обывателей: приобрести квартиру в Москве в начале XX в. было невозможно, а средства на возведение собственных особняков имели лишь состоятельные граждане. Таким образом, аренда квартиры, комнаты или койки в доходном доме являлась лучшим способом «прописаться» в городе,

а социальные связи, формировавшиеся в рамках доходного дома, являлись по-своему уникальными.

Доходные дома Москвы на рубеже XIX–XX вв. представляли собой особенный экономический феномен. Они являлись не только воплощением архитектурного искусства, но и в отсутствие развитых финансовых рынков высокодоходными инвестициями, которые рассматривались как надежный и прибыльный актив.

Библиография

1. Васильева Ю., Хайруллина А., Новиков С. История первых доходных домов Казани // Мир искусств: вестник международного института антиквариата. 2013. С. 74–78.
2. Вся Москва. Адресная и справочная книга... М.: Суворин «Новое время», 1902.
3. Гиляровский В. А. Записки москвича. М.: Федерация, 1931.
4. Гойхбарг А. Г. Закон о праве застройки (Выс. утв. 23 июня 1912 г. Собр. узак. № 130, ст. 1147). Текст с объясн. Практ. comment. / А. Г. Гойхбарг. СПб.: Юрид. кн. склад «Право», 1913.
5. Даняева Л. Н. Доходный дом как архитектурный прототип многоквартирных жилых зданий // Приволжский научный журнал. 2021. С. 172–177.
6. Даняева Л. Н., Крайнова Д. А. Архитектурно-композиционное и типологическое формирование жилых зданий на примере доходных домов середины XIX–XX вв. Нижний Новгород: ННГАСУ, 2020.
7. Демидович Д. М. Доходные дома Санкт-Петербурга как социальное явление (1870–е гг. – начало XX века): Дис. ... канд. ист. наук. М., 2021.
8. Кирьянов Ю. И. Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.). М.: Наука, 1979.
9. Московское городское кредитное общество. Ведомость цен на землю в городе Москве для руководства при приеме в залог Московским городским кредитным обществом недвижимых имуществ, утвержденная 12-го декабря 1913 года XX-м очередным собранием гг. уполномоченных на 1914 год. М.: Гор. тип., 1914.
10. Статистический атлас города Москвы. Территория, состав населения, грамотность и занятия. М.: сост. Стат. отд. Моск. Гор. Управы, 1911.
11. Чередина И. С., Рыбакова Е. Ю. Доходные дома в Берлине и Москве: история и развитие // Вопросы теории и истории в градостроительстве. Том 1. Новые идеи нового века. 2019. С. 365–371.
12. Щегловитов С. Г. Городовое положение с законодательными мотивами, разъяснениями и дополнительными узаконениями. СПб.: тип. М. М. Стасюлевича, 1892.

Результаты процедуры рецензирования статьи

В связи с политикой двойного слепого рецензирования личность рецензента не раскрывается.

Со списком рецензентов издательства можно ознакомиться [здесь](#).

Предметом исследования являются доходные дома в Москве на рубеже XIX–XX веков, которые представляли собой уникальный экономический и социальный феномен, оказавший значительное влияние на развитие Москвы. Московские доходные дома стали на рубеже веков высокодоходными инвестициями в условиях недостаточно развитого финансового рынка. В статье применены традиционные методы исторических исследований, исторический анализ, сравнительный анализ, статистический анализ. Основными источниками для проведения анализа стали три опубликованных издания начал XX в.: Вся Москва. Адресная и справочная книга ...1902 г., Статистический атлас

города Москвы...1911; Московское городское кредитное общество. Ведомость цен на землю в городе Москве ... 1914 г. Актуальность обусловлена слабой изученностью темы доходных домов в Москве, ограниченностью научной литературе по истории строительства и функционирования доходных домов, их роли в социальной и экономической жизни Москвы. Тема доходных домов затрагивает общеэкономические процессы и их социальные последствия, что усиливает актуальность статьи. Научная новизна выражена комплексным анализом доходных домов Москвы на основе справочных и статистических источников. В статье раскрыта роль доходных домов Москвы в формировании городской среды. Для статьи характерен научный стиль, объективная подача информации. Статья структурирована, раскрываемые сюжеты соответствуют логике исследования темы. Содержание статьи информативно, раскрывает основные этапы строительства доходных домов в Москве, начиная с 40-х годов XIX в., когда наряду со строительством дворцов, особняков, загородных домов и вилл, гостиных дворов в городском ландшафте формируется новый тип зданий – доходный дом. Анализируя в комплексе процесс строительства доходных домов, автор установил, что к началу 1917 г. в России сформировались четыре крупные группы участников процесса возведения доходных домов, инвестирующих строительство: дворянство и купечество, православная церковь, акционерные общества и архитекторы. Большой интерес представляет сравнительный анализ эволюции городской застройки Москвы и Берлина, что позволяет глубже понять социально-экономические факторы формирования городского ландшафта. Автор приводит информацию о стоимости участков под строительство недвижимости в зависимости от его расположения в различных частях города (Таблица 1. Цена на землю в Городской, Арбатской и Лефортовской частях города Москвы), основных стилях строительства доходных домов (модерн, неорусский стиль и неоклассика), практике использования первых этажей доходных домов под магазины, лавки, салоны и канторы. Автор пишет о социальной поэтажной иерархии: квартиры второго этажа были самыми востребованными, занимали служащие банков и страховых обществ, творческая интеллигенция; самыми дорогими были «барские квартиры третьего» этажа; выше третьих этажей располагались дешевые 1–2 комнатные квартиры, меблированные комнаты, а также каморки, предназначенные «рабочему люду». Библиография включает работы авторов, освещавших тему доходных домов, что подтверждает осведомленность автора в научной литературе. При этом автор признает ограниченность историографии по теме доходных домов, определяя перспективы дальнейших исследований. Выводы автора о том, что доходные дома играли важную роль в экономическом, социальном и культурном развитии Москвы на рубеже веков, логичны. Тема доходных домов заслуживает дальнейшего изучения. Исследование может быть интересно историкам, социологам, экономистам и тем, кто интересуется историей Москвы.