

Исторический журнал: научные исследования

Правильная ссылка на статью:

Орчакова Л.Г., Ильмиев Р.И. Роль доходных домов в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв. // Исторический журнал: научные исследования. 2024. № 4. DOI: 10.7256/2454-0609.2024.4.71172
EDN: WWXPWM URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=71172

Роль доходных домов в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв.

Орчакова Лариса Геннадьевна

ORCID: 0000-0001-9559-9930

доктор исторических наук

профессор; департамент истории; Московский городской педагогический университет

129226, Россия, г. Москва, Сельскохозяйственный пр-д, 4, 3413

✉ OrchakovaLG@mgpu.ru



Ильмиев 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 "Социальная история"](#)

DOI:

10.7256/2454-0609.2024.4.71172

EDN:

WWXPWM

Дата направления статьи в редакцию:

01-07-2024

Дата публикации:

08-07-2024

Аннотация: Предметом исследования являются доходные дома Москвы на рубеже XIX–XX вв., их развитие и значимость в контексте урбанизации и индустриализации города. Исследование направлено на изучение архитектурных особенностей, функциональных

характеристик и социально-экономического влияния доходных домов на городскую среду. Особое внимание уделяется количественному и качественному росту этих зданий, а также их роли в решении проблемы нехватки жилья в условиях стремительного роста городского населения. Объектом исследования выступают непосредственно доходные дома Москвы этого периода. В статье рассматриваются конкретные примеры таких зданий, их архитектурные проекты, этапы строительства, владельцы и жильцы. Уделяется внимание анализу того, как данные дома интегрировались в городскую инфраструктуру и влияли на облик Москвы. Также затрагиваются социальные аспекты функционирования доходных домов, такие как жилищные условия и сословная составляющая. 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. Доходные дома играли двоякую роль в городской жизни Москвы. С одной стороны, их важная социальная составляющая заключалась в том, что они предоставляли жилье для различных слоев населения, делая его доступным для более широких масс и решая проблему нехватки жилья. Арендовать койку или квартиру было нормальным явлением. С другой стороны, доходные дома стали не только социальным, но и экономическим явлением. Они представляли собой привлекательный объект для вложения капиталов, способствуя их преумножению. Финансовый успех строительства таких домов привел к возникновению акционерных обществ, основной деятельностью которых являлось возведение доходных домов. Эти компании инвестировали в строительство, ожидая получить значительную прибыль от сдачи квартир в аренду. Таким образом сам факт возникновения таких обществ свидетельствует о том, что сфера жилой коммерческой недвижимости являлась прибыльным делом.

Ключевые слова:

Москва, москвоведение, история Москвы, доходные дома, домовладения, домовладельцы, урбанизация, архитектура, предпринимательство, купечество

Девятнадцатый век в российской истории ознаменовался несколькими важными процессами, такими как: промышленным переворотом, высокими темпами индустриализации, связанными с этим урбанизацией и социальной трансформацией. Количество городов неизменно росло, как росло и население в них. Планомерную статистику в отношении городов, посадских местечек и их населения стало собирать Статистическое отделение, образованное при Министерстве внутренних дел. К концу правления Александра I указывается, что в Российской империи насчитывается 533 штатных городов, 102 заштатных города (*Штатные города – действующие административные центры. Заштатные города – поселения, прежде являвшиеся официальными городами, затем утратившие этот статус, но сохранившие городские привилегии за своими городскими обывателями*) [3, с. 35-44] и 51 местечек и посадов с населением 3 564 457 человек «мужеского и женского пола» [33]. Население Москвы к этому периоду составляло 246 494 человека обоего пола [33]. К середине века, а именно в 1856 г., насчитывалось 678 городов (из них: 28 городов – больших, 295 – средних и

355 – малых) (Полагаем, что в России можно признать, относительно к населению, большими городами – те, в которых число жителей выше 25-и тысяч душ обоего пола; средними – города с населением от 5 до 25 тысяч душ; малыми – города – менее 5-и тысяч жителей) [31, с. 298], 48 посадов, 1312 местечек [31, с. 250]. В общей сложности в них проживало 5 683 999 [31, с. 262] городских жителей. В Москве проживало уже 368 765 человек, прирост за вторую четверть XIX века составил 50 %. К концу века эти цифры стали еще внушительнее. Перепись населения 1897 г. зафиксировала 1 604 086 человек [24, с. 38] проживающих в 876 городах [9, с. 2]. Москва перешагнула черту миллиона жителей (1 035 664 человек), а уже к 1907 г. в городе проживало более 1,3 млн человек [32, стб. 9–10].

К началу XX в. изменилась не только количественная характеристика городов. Город, оставаясь административным, торговым и культурным центром, становится центром развития промышленности. Москва же становится и крупным железнодорожным транспортным узлом. Если учесть традиционную архитектуру второй столицы (это малоэтажные строения, а в XVIII в. лицом города стали городские усадьбы), то конечно перенаселённость и нехватка жилья становится извечной проблемой Москвы. Доходные дома, которые в Москве массово строятся с 1890-х гг. становятся одним из решений этого вопроса и на рубеже XIX–XX вв. определяют облик города.

В отечественной историографии проблематика застройки городов и их функционирование изучалась, прежде всего, медиевистами. Среди них М. М. Ковалевский [15; 16], А. К. Дживелегов [12], Д. М. Петрушевский [25], Я. А. Левицкий [18; 19], А. Л. Ястребицкая [36] и многие другие.

Исследования урбанизации России в новое время привлекали внимание исследователей как до революции, так в советский период, таких как М. Г. Диканской [13], И. Х. Озеров [23], В. В. Святловский [29], В. В. Ванчугов [5]. Особый акцент на изучении архитектуры городов в этот период сделали Г. В. Барановский [2], Е. И. Кириченко [28] и М. В. Нащокина [20; 21; 22]. На исследовании непосредственно доходных домов фокусировали внимание Д. М. Демидович [11], Е. К. Юхнёва [35], а также ряд других исследователей. Однако их исследования касаются доходных домов Санкт-Петербурга, в то время как истории развития доходных домов Москвы и других российских городов не уделялось предметное внимание. Нередко в обобщающих работах мы находим лишь упоминание.

В данной статье авторы, анализируя документы, статистические отчеты, публикации периодической печати и другие источники, нацелены на изучение доходных домов в Москве на рубеже XIX–XX вв., как знакового явления процесса индустриализации России, а также выявление основных тенденций развития системы городского жилищного фонда в Москве в указанный исторический период через анализ структуры и функций доходных домов, а также их влияния на социально-экономическое развитие города.

Исследование строится на основе диахронного, статистического и хронологического методов.

Диахронный метод позволяет взглянуть на изменения и развитие доходных домов во времени, прослеживая их историческую эволюцию и влияние на облик Москвы. Статистический метод применяется для анализа собранных данных о доходных домах, включая их количество, этажность и т. п. Хронологический метод помогает упорядочить

информацию о строительстве и развитии доходных домов, это в свою очередь позволяет увидеть их роль в процессе урбанизации Москвы и выявить ключевые этапы в их развитии.

Таким образом, использование этих методов позволяет получить всестороннее и глубокое понимание исследуемого явления.

К 1917 г. в Москве насчитывалось свыше 800 доходных домов [\[6\]](#). Причин их строительства было несколько, но среди наиболее значительные можно назвать две:

1. *Увеличение численности городского населения.* В начале XX века Москва являлась одним из крупнейших городов Российской империи и ее население продолжало активно расти, в связи с чем возникла проблема дефицита жилья. В этом контексте строительство доходных домов стало одним из вариантов ее решения;

2. *Экономическое и социальное состояние Москвы на рубеже XIX-XX вв.* В конце XIX – начале XX вв. Москва становится крупным промышленным и торговым центром. В этот период в её пределах насчитывалось более 750 фабрик и заводов, общее число торгово-промышленных заведений составляло более 33,5 тыс. единиц. От Москвы отходило 18 железнодорожных линий, возрастала общая производительность города.

В связи с этим вопрос инвестирования средств в городскую инфраструктуру, включая строительство доходных домов, становится одной из самых интересных для роста купеческого капитала, одним из приоритетов российских промышленников и предпринимателей [\[17, с. 129–221\]](#). Современник эпохи, российский экономист и историк Владимир Святловский писал об этом периоде: «Вскоре городское население оказалось несоответствующим количеству имевшихся в наличии помещений, и, несмотря на периоды строительной горячки, наши города, и без того не удовлетворявшие естественному приросту народонаселения, совершенно не справлялись с размещением новых масс пришлого населения. Не помогли и во множестве появившиеся меблированные комнаты и гостиницы.» [\[29, с. 2\]](#).

Нехватка мест для проживания в Москве сохранялась даже после революции и гражданской войны. Так, Михаил Булгаков отмечал: «Условимся раз и навсегда: жилище есть основной камень жизни человеческой. Примем за аксиому: без жилища человек существовать не может. Теперь, в дополнение к этому, сообщаю всем проживающим в Берлине, Париже, Лондоне и прочих местах – квартир в Москве нету» (Булгаков М. А. *Москва 20-х годов*). Историки, изучающие античность, обозначали нехватку жилья, как одну из краеугольных проблем уже в Древнем Риме. В границах древнего мегаполиса произошла попытка переосмысления расширения городов не вширь, а ввысь – на смену мелким частным домам (домовладениям) пришел новый тип недвижимости – многоквартирные дома – инсулы (с латинского «остров») [\[27, с. 57–58\]](#). Это вполне можно назвать прототипами будущих доходных домов. Падение Западной Римской империи и Великое переселение народов в эпоху раннего средневековья привели к остановке строительства и благоустройства городов, ухудшению санитарно-гигиенических норм и культурному упадку. Жилая застройка теперь зависела как от наследия ушедшей эпохи, так и от географической составляющей. Новая волна возрождения городов происходит уже в период высокого средневековья, когда города становятся прежде всего коммерческими и ремесленными центрами. В основном это малоэтажные постройки.

В статье «Дом в средневековом городе глазами парижского ремесленника XIII века» доктор исторических наук Е. Н. Кириллов отмечает, что ремесленные и торговые

регламенты позволяют увидеть жизнь средневекового города глазами их обывателей. Он же упоминает, что с точки зрения понятий «дом» и «мастерская» синонимичны: они представляли собой небольшие по площади одноэтажные дома [\[14, с. 408-415\]](#). С течением времени города вновь столкнулись с дефицитом площадей, но говорить о массовом строительстве общедоступного жилья в данный период все же рано [\[8, с. 158\]](#). Но даже в таком состоянии сдача комнат и квартир в аренду было распространённым явлением европейского средневекового города.

В России существовал иной исторический опыт. Одним из характерных городских явлений был гостиный двор, представлявший собой двухэтажное здание с галереями и внутренним двором. На первых этажах располагались лавки, конторы и склады, а верхние этажи сдавались внаём под жильё или использовались как гостиницы для приезжих торговцев. Внутренний двор служил местом для разгрузки товаров. На сегодняшний день в Москве сохранился ряд гостиных дворов, среди них можно выделить двор, возведенный в 1790-1830-х гг. расположенный на улице Ильинка, дом 4 (рис. 1), а также дом Крашенинникова, возведенный в 1810-1830-е гг. и расположенный по адресу улица Покровка, дом 17. Доходные же дома, которые появляются в XVIII в., прежде всего в Санкт-Петербурге, заимствованы с Запада.

Вместе с тем, как Англия, Франция и Германия становятся локомотивами развития капиталистического способа производства, города становятся промышленными центрами и туда устремляется наемная рабочая сила начинается стремительный рост многоэтажного строительства под сдачу, т.е. доходных домов. Бум такого строительства можно отнести к середине XVIII века. Важно отметить и то, что само строительство становится предметом развития бизнеса.



Рис. 1. Вид от Биржи на Гостиный двор и доходный дом Троицкого подворья. 1887 г. Автор фото: Найдёнов Николай (1834–1905).

Первый же условный доходный дом в Москве был спроектирован известным архитектором Матвеем Казаковым для купца 1-й гильдии Ивана Хрящева в последней трети XVIII в. Сейчас адрес этого дома: улица Ильинка, дом 10–12. В нем виделась отечественная традиция, обновленный вариант гостиного двора (Рис. 2). Дом предназначался для проживания мелких и средних торговцев: на первых этажах находились торговые лавки, а на верхних – квартиры.

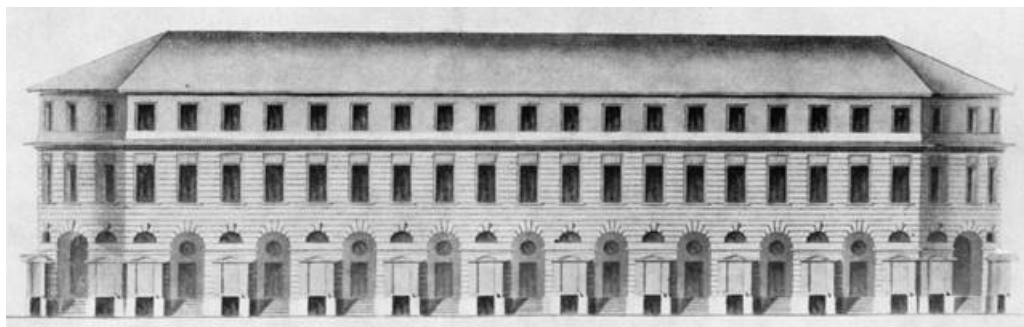


Рис. 2. Дом Хрящева на Ильинке. Фасад и разрез. Источник: Альбомы партикулярных строений М. Ф. Казакова.

Дом Хрящева был выполнен в стиле классицизма, состоял из двух- и трехэтажных блоков, размещенных по периметру участка, таким образом создавая внутренний двор. Главный фасад здания был симметричным и строгим, разделенным на три уровня, причем каждый уровень был оформлен в едином стиле. На первом уровне фасада находились большие арочные окна, которые «поддерживались» массивными пилястрами. Второй и третий уровни фасада имели прямоугольные окна. Крыша здания не имела дополнительных декоративных элементов, что соответствует строгому стилю классицизма. Благодаря четкой симметрии, простоте и строгости линий, а также отсутствию излишней декоративности дом выглядел величественно и монументально [1]. В конце 1880-х гг. под руководством архитектора Романа Клейна здание было перестроено [4, с. 36].

До второй половины XIX века многие земельные участки в Москве не являлись полноценными владениями. Это объясняется тем, что значительная часть этих участков фактически пустовала. Причина заключалась в том, что люди, обладавшие средствами, предпочитали инвестировать их в землю и рассчитывали получить доход от последующей её продажи или сдачи в аренду. Такая практика была распространена, поскольку земля рассматривалась как надёжный и перспективный актив, способный со временем значительно вырасти в цене. Однако, в конце XIX – начале XX вв. Москву охватила настоящая строительная лихорадка. В этот период город стремительно развивался и модернизировался, что привело к активному строительству жилых и общественных зданий, а также промышленной инфраструктуры.

Подтверждением этих слов служат данные об увеличении числа квартир в Москве в период с 1871 г. по 1902 г. (табл. 1.).

Таблица 1. Прирост числа квартир в г. Москве [30, с. 3; 7, с. 14]

Год	Число квартир, ед.	Абсолютный прирост, ед.	Относительный прирост, %
1871	46 843	–	–
1882	83 100	36 257	177
1898/1899	112 949	29 849	136
1902	130 741	17 792	116

Особенно интенсивно строительство велось в 1880-1900-е гг., когда Москва переживала значительный экономический подъем и рост населения. Роль доходных домов в этот период стала весьма значимой.

Доходные дома представляли собой многоквартирные жилые дома, построенные с целью

извлечения дохода от сдачи квартир в аренду. Чаще всего в Москве такие дома представляли собой 4–6-этажные строения. Отметим, что московские владения к 1902 г., особенно в центральной части города, были застроены довольно густо, в связи с чем начали появляться все более высокие доходные дома, в то время как за пределами Камер-Коллежского вала они все еще разрастались вширь и не превышали 3–4 этажей [\[7, с. 19\]](#).

Различия начинались уже с самого типа доходного дома. Элитные доходные дома, или же дома барского типа, в Москве возводились для богатых арендаторов, как правило ими являлись крупные чиновники, предприниматели и другие именитые деятели. Эти дома имели просторные квартиры с высокими потолками, дорогую отделку и современные на тот момент удобства, такие как лифт, водопровод, отопление и телефон. В качестве примера можно отметить Доходный дом страхового общества «Россия» (Сретенский бульвар, д. 6/1) и Дом Перцовой (Курсовой переулок, д. 1).

Доходные дома для «среднего класса» возводились для привилегированных чиновников, купцов, мелких предпринимателей и интеллигенции. Квартиры в таких домах были менее роскошными, но всё же комфортными и с определенными удобствами. Примеры таких домов можно найти на Арбате и Пречистенке: доходный дом Бочаровых (Гоголевский бульвар, д. 21, стр. 1) и дом Заварского (Потаповский переулок, д. 10).

Последними в списке являются дома с меблированными и коечно-каморочными квартирами. Эти варианты являлись самими популярными видами жилья того времени, о чем свидетельствуют данные о пустующих квартирах в Москве за 1902 г. [\[7, с. 45\]](#) Селились в них как правило ремесленники, домашняя прислуга, студенты и рабочие. В качестве примера приведем дом дешевых квартир имени Г. Г. Солодовникова (улица Гиляровского, д. 57, 65с1), а также дом Нирнзее (Большой Гнездниковский переулок, д. 10).

Стоит отметить, что 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. Таким образом, в Москве сложилась практика, когда первые этажи доходных домов обычно занимали магазины, лавки, салоны и конторы. На вторых этажах располагались квартиры для служащих банков, страховых обществ и творческой интеллигенции. В начале века эти квартиры уже были оснащены некоторыми удобствами, такими как водопровод и канализация. Они включали от 3 до 4 комнат, а арендная плата составляла от 50 до 100 рублей в месяц. Самыми дорогими и престижными были третьи этажи, где находились «барские квартиры», состоявшие из 5–15 комнат. Аренда таких апартаментов превышала 120–140 руб./мес. Помимо обычных удобств, эти квартиры могли быть оборудованы артезианскими скважинами, каминами, вентиляцией, собственными ванными комнатами и хорошей мебелью. Выше третьих этажей располагались дешевые 1–2 комнатные квартиры, меблированные комнаты и коечно-каморочные квартиры. Стоимость аренды первых составляла около 10 руб./мес., а коечно-каморочные квартиры сдавались за 5 руб./мес.

Вложение средств в доходные дома стало популярным среди купечества, которое увидело в них новый источник дохода. Такие дома, также называемые «спекулятивными», приносили купцам максимальную прибыль от сдачи жилья в аренду, часто в ущерб комфорту жильцов и санитарным условиям [\[29, с. 11–17\]](#). Однако, несмотря на это, рынок арендного жилья процветал. В то время вложение денег в недвижимость

было одним из самых выгодных и относительно безопасных способов преумножить капитал; кроме того, это также отвечало социальному запросу на обеспечение населения жильем. Совершенно распространенным способом сохранения и даже увеличения капиталов для разбогатевших горожан было скупка земельных участков для последующего строительства на них строить новых домов под аренду. Надо сразу отметить, что такое вложение средств было выгодно и городу, с помощью чего пополнялся городской бюджет. Среди них были не только представители купечества, но и дворянство. Инвесторами и собственниками доходных домов становились промышленники, церковь, архитекторы и инженеры, священники и даже крестьяне.

Первым истинным доходным домом по функционалу и назначению в Москве стал доходный дом Голицыной — Батюшкова (Большая Никитская улица, дом 24), возведенный в начале 40-х гг. XIX в. и сохранившийся до наших дней. Четырехэтажный дом был построен по проекту архитектора и основателя Московского архитектурного общества Михаила Доримедонтовича Быковского (1801–1885) по заказу княгини А. П. Голицыной. С гостиными дворами доходный дом Голицыной был схож в том, что на первых этаж располагались лавки магазинов и конторы. В высоту это было 4-этажное здание, выполненное в стиле модерн.

В 1873 г. владение Голицыной купил историк, этнограф и гласный Московской городской думы Помпей Николаевич Батюшков (1811–1892).

Среди первых доходных домов следует назвать доходные дома купца 1 гильдии, почетного гражданина Москвы Василия Медынцева (Покровский бульвар, дом 6/20 – Хохловский переулок, дом 20/6), Ивана Ивановича Карзинкина (Столешников переулок, дом 11) и Комплекс доходных домов Конона Никоновича Голофтеева (Большая Дмитровка, дом 10/2 — Дмитровский переулок, дом 2/10). Все они были возведены по проекту Карнеева (Корнеева) Василия Николаевича (1831–1895). Последние два – для купцов первой гильдии Конона Никоновича Голофтеева (1822–1896) и Ивана Ивановича Карзинкина (1822–1889).

Начиная с 80-х гг. XIX в. строительство доходных домов в Москве приобретает массовый характер [\[26\]](#).

В 1912 г. известным Московским архитектором Эрнстом Карловичем Нирнзее (1873–1934) был возведен доходный дом Бабанина (Климентовский переулок, дом 6) по заказу купца Михаила Ивановича Бабанина. Уникальность дома состоит в том, что на тот период он являлся одним из самых высоких зданий Москвы. Его высота составляет 8 этажей.

В 1913 г. по проекту не менее знаменитого московского архитектора Валентина Евгеньевича Дубовского (1877–1931) возводится доходный дом Филатова (Улица Остоженка, дом 3/14с1) для Анны Тимофеевны Филатовой – жены Якова Михайловича Филатова – купца и попечителя Московской старообрядческой общины Рогожского кладбища. За свою архитектурную особенность – колоколообразный шатёр, дом был прозван «Домом под рюмкой».

То, что доходные дома строились на капиталы купечества и дворянства вполне логично. Но строительством этого типа жилья занималась и Русская православная церковь. На территории Москвы монастырям, подворьям, приходам Московской епархии принадлежала значительная часть землевладений. По данным Синода (1890 г.) только монастыри Москвы владели 1393 десятинами земли (примерно 15,2 кв. км) *(Балашова Т.В. К вопросу об экономике московских монастырей во второй половине XIX – начале XX века (на примере Спасо-Андроникова монастыря) // IX Международная конференция*

– «Ломоносов-2002»). Для понимания площадь Москвы в этот период составляла 71,4 кв. км. Не имея собственных средств для строительства, церковники сдавали земли в аренду для возведения на них доходных домов. Таким образом опосредованно становились соинвесторами их строительства. В 1874 г. по заказу Святейшего Синода на монастырской земле был возведен первый московский небоскреб – доходный дом Троицкого подворья (улица Ильинка, дом 5/2). Архитектором выступил Петр Петрович Скоморошенко (1825–1888). Дом имел невиданную для того времени высоту – 5 этажей [\[35, с. 93\]](#).

Нередко архитекторы и инженеры выступали не только авторами проекта и технического оснащения зданий (лифты, канализация, электрификация и др. технические новшества), а инвесторами, возводя собственные доходные дома, в которых сами и селились. В 1900 г. Московский архитектор Борис Николаевич Шнауберт (1852–1917), прославившийся строительством «Кондитерского особняка» Абрикосовых (данный дом изображен на логотипе кондитерского концерна «Бабаевский»), а также особняком Цветкова, приступает к возведению собственного четырехэтажного доходного дома (Собственный доходный дом архитектора Б. Н. Шнауберта, Хохловский переулок, дом 3с1) по личному проекту. После его смерти, в 1917 г., дом был унаследован его детьми, но в их управлении он находился недолго, т. к. после революции новая власть превратила дом в общежитие.

В 1912 г. уже упоминавшийся Эрнст Нирнзее покупает участок земли у некой А. И. Быстровой, на котором возводит еще более высокий дом, чем тот, что был возведен для купца Михаила Бабанина. Высота нового здания составляет 9 этажей. В Москве появился второй, так называемый, «Тучерез», известный как «Дом Нирнзее» (Большой Гнездниковский переулок, дом 10). Именно в одной из квартир этого дома и поселился сам архитектор. Остальные квартиры стали сдаваться внаем. Их площадь была невелика – около 40 кв. метров. Дом был ориентирован на средний класс, который не располагал средствами для оплаты жилья в более элитарных домах.

В этом ряду стоит отметить доходные дома Ивана Тимофеевича Барютина (1868–1928) (размещался на Мещанской улице, не сохранился) и Василия Ивановича Мясникова (1861–1929) (Большой Козихинский переулок, дом 4).

Без сомнения, лидерами по строительству коммерческого жилья выступали предприниматели-промышленники. Для них это становилось отдельным направлением в их «деле». И следуя общим тенденциям, в этом бизнесе происходит монополизация. К началу XX века важными игроками на жилищном рынке становятся акционерные общества, для которых возведение и эксплуатация доходных домов уже являлась основной деятельностью.

В 1898 г. русским предпринимателем, представителем купеческой династии Мамонтовых, Саввой Ивановичем Мамонтовым (1841–1918), было образовано «Северное домостроительное общество», которое направило свои усилия на возведение особняков для состоятельных горожан.

Годом позже российским банкиром Яковом Андреевичем Рекком было основано «Московское торгово-строительное акционерное общество». Очевидно, Рекк видел потенциал идеи и даже развил её – общество стало возводить не только особняки, но и доходные дома. Кроме того, через какое-то время Рекк даже выкупил фирму Мамонтова. Этим же акционерным обществом был возведен ряд собственных доходных домов (Милютинский переулок, дом 13, Архитектор: С. В. Шервуд; Мясницкий проезд, дом 4/3.

Архитекторы: В. Ф. Валькот, И. Г. Кондратенко), доходный дом Исакова (Москва, Пречистенка, дом 28. Л. Н. Кекушев) и ряд других зданий.

В качестве строителей доходных домов также выступали страховые общества, которые таким образом стремились преумножить свой доход. Среди таких обществ можно выделить старейшую дореволюционную компанию, основанную по указу Александра III в 1881 г. – «Страховое общество "Россия"». Наиболее известным проектом общества стал комплекс зданий (доходных домов) страхового общества «Россия», возведённый в 1899–1902 гг. тремя архитекторами – Отто Вильгельмовичем фон Дессинем (1863–1918), Николем Михайловичем Проскурниным (1863–1942) и Виктором Андреевичем Величкиным (1863–1921).

Стремительный рост доходных домов в Москве на рубеже XIX–XX вв. был тесно связан с развитием промышленности. Индустриализация способствовала быстрому увеличению числа рабочих мест, что, в свою очередь, вызвало приток населения в город. Люди, прибывающие в Москву в поисках работы, нуждались в крыше над головой, и доходные дома стали решением этой проблемы. Такие дома, представлявшие собой многоэтажные здания с квартирами, сдаваемыми в аренду, стали неотъемлемой частью городской жизни и ярким признаком развития капитализма в России. Их появление и распространение свидетельствовало о значительных социальных и экономических изменениях, происходящих в обществе того времени.

Доходные дома отражали культурные и архитектурные тенденции своего времени, внося значительный вклад в формирование облика Москвы. Архитектура доходных домов была весьма разнообразной: от эклектики до модерна, что позволило разнообразить городской ландшафт и придать ему уникальный характер. Кроме того, они стали не только важным элементом формирования архитектурного облика Москвы, но и историческим явлением, маркером урбанизации. Под действием этих изменений Москва превращалась в крупный промышленный и культурный центр страны.

Доходные дома играли двоякую роль в городской жизни Москвы. С одной стороны, их важная социальная составляющая заключалась в том, что они предоставляли жилье для различных слоев населения, делая его доступным для более широких масс и решая проблему нехватки жилья. Арендовать койку или квартиру было нормальным явлением. С другой стороны, доходные дома стали не только социальным, но и экономическим явлением. Они представляли собой привлекательный объект для вложения капиталов, способствуя их преумножению. Финансовый успех строительства таких домов привел к возникновению акционерных обществ, основной деятельностью которых являлось возведение доходных домов. Эти компании инвестировали в строительство, ожидая получить значительную прибыль от сдачи квартир в аренду. Таким образом сам факт возникновения таких обществ свидетельствует о том, что сфера жилой коммерческой недвижимости являлась прибыльным делом.

Библиография

1. Архитектурные альбомы М. Ф. Казакова. М.: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре, 1956. 328 с.
2. Барановский Г. В. Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века. В 7 т. 1902–1908.
3. Белов А. В. Сеть городов и городских поселений Российской империи при Павле I // Труды Исторического факультета Санкт-Петербургского университета. 2012. С. 35–44.
4. Бусева-Давыдова И. Л. и др. Москва: архитектурный путеводитель. М.: Стройиздат, 1997. 512 с.

5. Ванчугов В.В. Москвософия и петербургология. Философия города. М.: РИЦ Пилигрим, 1997. 222 с.
6. Волкодаева И. Б., Богатова С. С. Декор фасадов московских доходных домов // Новые тенденции развития гуманитарных наук. Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Ростов-на-Дону: Инновационный центр развития образования и науки, 2015. С. 6–10.
7. Главнейшие предварительные данные переписи г. Москвы 31 января 1902. Вып. 2: Общие итоги переписи владений и квартир. Пустующие квартиры. М.: Городская типография, 1902. 64 с.
8. Город в средневековой цивилизации Западной Европы. Т. 1. Феномен средневекового урбанизма. М.: Наука, 1999. 390 с.
9. Города и поселения в уездах, имеющих 2000 и более жителей. СПб: паровая типолит. Н. Л. Ныркина, 1905. 108 с.
10. Дамашке А. В. Задачи городского хозяйства / пер. с нем. В.Я. Канель. М.: Д. С. Горшков, 1904. 325 с.
11. Демидович Д. М. Доходные дома Санкт-Петербурга как социальное явление (1870-е гг. – начало XX века): диссертация кандидата исторических наук. М., 2021. 236 с.
12. Дживелегов А. К. Средневековые города в Западной Европе. Санкт-Петербург: Брокгауз-Ефрон, 1902. 248 с.
13. Диканский М. Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. Санкт-Петербург: тип. С.-Петерб. градоначальства, 1908. 251 с.
14. Кириллова Е. Н. Дом в средневековом городе глазами парижского ремесленника XIII века // Диалог со временем. 2020. №73. С. 408–415.
15. Ковалевский М. М. Избранные труды: в 2-х частях. Ч. 2. М.: РОССПЭН, 2010. 446 с.
16. Ковалевский М. М. Экономический строй России. М.: Типография П. П. Сойкина, 1900. 146 с.
17. Леванов Б. В., Орчакова Л. Г., Санин И. И. Российские меценаты и благотворители 19–20 вв. История российского предпринимательства М.: Российский ун-т дружбы народов, 2010. 228 с. С. 129–221.
18. Левицкий Я. А. Город и феодализм в Англии. М.: Наука, 1987. 284 с.
19. Левицкий Я. А. Города и городское ремесло в Англии в X–XII вв. М.; Ленинград: Изд-во Акад. наук СССР, 1960. 299 с.
20. Нащокина М. В. Время стиля. К истории русской архитектуры конца XIX – начала XX века. СПб., Издательский дом "Коло". 2018. 426 с.
21. Нащокина М. В. Московский модерн. М.: Жираф, 2003. 560 с.
22. Нащокина М. В. Сто архитекторов московского модерна. М.: Жираф, 2000. 304 с.
23. Озеров И. Х. Большие города, их задачи и средства управления. М.: издание Т-ва И. Д. Сытина, 1906. 135 с.
24. Первая всеобщая перепись населения Российской империи 1897 года. Вып. 2. Население городов по переписи 28-го января 1897 года. СПб: Изд. Центр. Стат. комитетом М-ва вн. дел, 1897. 42 с.
25. Петрушевский Д. М. Очерки из истории средневекового общества и государства. М.: Науч. слово, 1913. 380 с.
26. РБК: Недвижимость. 2017. 24 марта.
27. Рим: эхо имперской славы. М.: Изд. центр "Терра", 1997. 168 с.
28. Русская архитектура 1830–1910-х годов. М.: Искусство, 1982. 400 с.; Москва на рубеже столетий. М.: Стройиздат, 1977. 184 с.
29. Святловский В. В. Квартирный вопрос. Санкт-Петербург: тип. М.М. Стасюлевича, 1898. 278 с.
30. Статистические сведения о жителях г. Москвы по переписи 12 декабря 1871 года.

М.: Моск. столич. и губ. стат. ком., 1874. 89 с.

31. Статистические таблицы Российской империи за 1856 год. Санкт-Петербург:

Типография II-го Отделения Собственного Е. И.В. Канцелярии, 1858. 300 с.

32. Статистический атлас города Москвы. Территория, состав населения, грамотность и занятия. М.: Гор. тип., 1911. 66 стб., 36 л.

33. Статистическое изображение городов и посадов Российской империи по 1825 год.

Санкт-Петербург: Типография Ивана Глазунова, 1829. 95 с.

34. Сытин П. В. Из истории московских улиц. М.: АСТ, 2011. 287 с.

35. Юхнёва Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. Неизвестные факты и новые подробности. М.: Центрполиграф, 2019. 490 с.

36. Ястребицкая А. Л. Западная Европа XI–XIII веков. М.: Искусство, 1978. 176 с

Результаты процедуры рецензирования статьи

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

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

Великие реформы Александра II оказали столь большое влияние на жизнь российского общества, что историки выделяют дореформенный и пореформенный период в истории России. Именно с 1860-х гг. наблюдается бурный рост городов и городского населения, становление промышленных центров, стремление решить жилищный вопрос. Нараставший жилищный кризис привел к распространению феномена доходных домов, занявших особенно заметное место в столицах – Санкт-Петербурге и Москве.

Указанные обстоятельства определяют актуальность представленной на рецензирование статьи, предметом которой являются доходные дома в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв. Автор ставит своими задачами рассмотреть изменения и развитие доходных домов во времени, прослеживая их историческую эволюцию и влияние на облик Москвы, определить основные тенденции развития системы городского жилищного фонда в Москве в указанный исторический период через анализ структуры и функций доходных домов, а также показать их влияние на социально-экономическое развитие города.

Работа основана на принципах анализа и синтеза, достоверности, объективности, методологической базой исследования выступает системный подход, в основе которого находится рассмотрение объекта как целостного комплекса взаимосвязанных элементов. Научная новизна статьи заключается в самой постановке темы: автор стремится охарактеризовать роль доходных домов в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв.

Рассматривая библиографический список статьи, как позитивный момент отметим его разносторонность: всего список литературы включает в себя 36 различных источников и исследований, что само по себе говорит о том объеме подготовительной работы, которую проделал ее автор. Из привлекаемых автором источников отметим данные Переписи населения 1897 г., другие опубликованные статистические данные. Из используемых исследований укажем на труды Д.М. Демидович и М.В. Нащокиной, в центре внимания которых находятся различные аспекты изучения городской среды. Заметим, что библиография статьи обладает важностью как с научной, так и с просветительской точки зрения: после прочтения текста статьи читатели могут обратиться к другим материалам по ее теме. В целом, на наш взгляд, комплексное использование различных источников и исследований способствовало решению стоящих перед автором задач.

Стиль написания статьи можно отнести к научному, вместе с тем доступному для

понимания не только специалистам, но и широкой читательской аудитории, всем, кто интересуется как урбанистикой, в целом, так и доходными домами, в частности. Апелляция к оппонентам представлена на уровне собранной информации, полученной автором в ходе работы над темой статьи.

Структура работы отличается определенной логичностью и последовательностью, в ней можно выделить введение, основную часть, заключение. В начале автор определяет актуальность темы, показывает, что причинами строительства доходных домов в Москве были увеличение численности городского населения и экономическое и социальное состояние Москвы на рубеже XIX-XX вв. В работе отмечается, что «архитектура доходных домов была весьма разнообразной: от эклектики до модерна, что позволило разнообразить городской ландшафт и придать ему уникальный характер». Автор показывает, что доходные дома «представляли собой привлекательный объект для вложения капиталов, способствуя их преумножению». Фактически, как указывается в рецензируемой статье, «финансовый успех строительства таких домов привел к возникновению акционерных обществ, основной деятельностью которых являлось возведение доходных домов».

Главным выводом статьи является то, что «доходные дома отражали культурные и архитектурные тенденции своего времени, внося значительный вклад в формирование облика Москвы», при этом на рубеже XIX – XX вв. «сфера жилой коммерческой недвижимости являлась прибыльным делом».

Представленная на рецензирование статья посвящена актуальной теме, вызовет читательский интерес, снабжена 2 рисунками и таблицей, а ее материалы могут быть использованы как в курсах лекций по истории России, так и в различных спецкурсах.

В целом, на наш взгляд, статья может быть рекомендована для публикации в журнале «Исторический журнал: научные исследования».