

Л. Н. Даняева, Д. А. Крайнова

**АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ И ТИПОЛОГИЧЕСКОЕ  
ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ПРИМЕРЕ ДОХОДНЫХ  
ДОМОВ СЕРЕДИНЫ XIX – XX ВВ.**

Монография

Нижний Новгород  
2020

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

---

Л. Н. Даняева, Д. А. Крайнова

АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ И ТИПОЛОГИЧЕСКОЕ ФОРМИРОВАНИЕ  
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ПРИМЕРЕ ДОХОДНЫХ ДОМОВ СЕРЕДИНЫ XIX – XX ВВ.

Монография

Нижний Новгород  
ННГАСУ  
2020

ББК 85.11  
Д 12  
К 78  
УДК [728+72.01] : 72.036

*Печатается в авторской редакции*

Рецензенты:

- А. А. Яковлев* – д-р архитектуры, профессор кафедры архитектурного проектирования  
ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-  
строительный университет»  
*А. В. Никулин* – канд. техн. наук, директор ООО «АЛНЭКС»

Даняева Л. Н. Архитектурно-композиционное и типологическое формирование жилых зданий на примере доходных домов середины XIX – XX вв. [Текст]: монография / Л.Н. Даняева, Д.А. Крайнова; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т – Н. Новгород: ННГАСУ, 2020 – 182 с. ISBN 978-5-528-00403-7

В монографии анализируются тенденции типологического развития зданий доходных домов в процессе последовательного исторического формирования и характерные архитектурно-стилистические признаки. Рассматриваются наглядные примеры архитектурно-композиционного и стилистического формирования, представлены новые актуальные подходы реновации и модернизации зданий доходных домов в современных условиях. В монографии представлена типологическая классификация доходных домов как исторических прототипов современных жилых зданий, наглядно раскрываются принципиальные архитектурно-композиционные решения, анализируются композиционные и архитектурно-стилистические особенности. Прослеживается преемственность социально-исторического развития и характерные отличительные признаки доходных домов в процессе их формирования. Методически обобщается имеющийся исторический опыт архитектурно-типологического и стилистического развития доходных домов как исторических прототипов в современной классификации многоэтажных жилых зданий, что представляет практический интерес студентов и магистрантов, обучающихся по направлению Архитектура и Строительство.

ISBN 978-5-528-00403-7

© Даняева Л. Н., Крайнова Д.А., 2020  
© ННГАСУ, 2020

## Содержание:

Введение.....	5
Глава 1. Социально-исторические тенденции формирования архитектуры доходных домов, история и современность.....	7
1.1. Социальные тенденции формирования архитектуры доходных домов, история и современность.....	7
1.2. Формирование архитектурно-типологической классификации доходных домов XIX – нач. XX вв.....	16
1.3. Архитектурно-композиционное и типологическое формирование доходных домов в русской архитектуре.....	21
1.4. Формирование и развитие доходных домов в зарубежной архитектуре.....	23
Выводы по главе 1.....	28
Глава 2. Формирование архитектуры доходных домов второй половины XIX – нач. XX вв.....	30
2.1. Градостроительные признаки формирования исторической застройки.....	30
2.2. Объемно-планировочные решения в архитектуре доходных домов.....	39
2.2.1. Функционально-планировочные решения в архитектуре доходных домов.....	45
2.3. Композиционные и архитектурно-стилистические решения.....	54
2.3.1. Архитектура доходных домов г. Нижний Новгород.....	57
2.3.2. Архитектура доходных домов г. Москва.....	78
2.3.3. Архитектура доходных домов г. Санкт-Петербург.....	89
2.4. Объемно-композиционные и архитектурно-конструктивные решения.....	101

2.5. Формирование и развитие архитектурных стилей доходных домов второй половины XIX – начала XX вв. на примере г. Санкт-Петербург.....	111
Выводы по главе 2.....	138
Глава 3. Доходный дом как прототип современного многофункционального жилого комплекса.....	141
3.1. Доходный дом и архитектура современных жилых зданий в исторической застройке.....	141
3.2. Модернизация и реконструкция доходных домов в современной архитектуре.....	152
3.3. Архитектурно-стилистические решения современных жилых зданий.....	164
Выводы по Главе 3.....	173
Заключение.....	175
Список литературы.....	178

## Введение

*Актуальность исследования.* Доходные дома как градообразующие объекты формирующие застройку исторической части города являются композиционными доминантами и архитектурно-стилистического образа города. Исторически сформировавшиеся здания доходных домов являются прототипами современных многофункциональных жилых комплексов, в которых прослеживается преемственность типологического развития и характерные признаки. Доходный дом является социально-историческим прототипом в современной классификации многоэтажных жилых зданий.

*Предмет исследования* – архитектурно-типологические и композиционные признаки доходных домов второй половины XIX – нач. XX вв.

*Объект исследования* – здания доходных домов.

*Научная новизна* заключается в исследовании архитектурно-типологического формирования доходных домов как социально-исторических прототипов в современной классификации многоэтажных жилых зданий, в которых выявлены основополагающие преемственные признаки.

*Практическая значимость* работы заключается в определении направления и рекомендаций для современного строительства в исторической застройке городов. Также представлены современные актуальные подходы реновации и модернизации зданий доходных домов в современных условиях.

*Цель исследования* – выявить типологические особенности и объемно-композиционные закономерности формирования архитектуры доходных домов второй половины XIX – начала XX вв. Проанализировать тенденции развития архитектуры доходных домов и проследить

архитектурно-типологические и композиционные признаки, являющиеся основополагающими для формирования архитектуры современных многофункциональных жилых зданий.

Для выполнения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- определить социально-исторические закономерные тенденции архитектуры доходных домов;
- проанализировать архитектурно-типологическую классификацию в историческом развитии доходных домов;
- проследить хронологию и развитие формирования композиционных и архитектурно-стилистических особенностей доходных домов;
- выявить градостроительные и объемно-композиционные признаки в исторической застройке;
- провести сравнительный анализ и исследование архитектурно-типологического формирования доходного дома как исторического прототипа современным жилым зданиям;
- выявить приемы модернизации и реконструкции доходных домов в современной архитектуре;
- проследить основополагающие архитектурно-стилистические признаки доходных домов, влияющие на формирование архитектуры современных жилых зданий.

## **Глава 1. Социально-исторические тенденции формирования архитектуры доходных домов, история и современность**

### *1.1. Социальные тенденции формирования архитектуры доходных домов, история и современность*

Социальные предпосылки возникновения доходных домов и в Европе, и в России были одни и те же – зарождение в середине XIX века капиталистических отношений, развитие промышленности, прилив населения в крупные города и в связи с этим огромный спрос на жилье. В России этот постреформенным освобождением крепостных крестьян (1860-е годы), обеднением дворянства и сосредоточением дворянских семей в их городских владениях. Выход из положения власти нашли в развитии жилья нового типа – доходного дома. К концу XIX века домовладения дворян и знатных горожан начинают постепенно дробиться и застраиваться многоэтажными доходными домами.

Российское первенство по строительству доходных домов занимал г. Санкт-Петербург, о котором сложился устойчивый миф, как о «каменном городе». Начало мифу было положил Петр I серией указов о запрещении каменного строительства по всей России, кроме Петербурга, и о возведении в новой столице исключительно каменных, из кирпича «образцовых домов». Первый доходный дом в Петербурге был построен (перестройка и расширение старого здания) в 1903 – 1905 гг. архитектором А.И. Дитрихом для врача С.С. Боткина в неопетровском стиле: всемерная экономия в оформлении фасада, относительная простота декора, здания украшались пилястрами или лопатками, использовалось сочетание двух контрастных цветов: терракотового с белым. Окна оформлялись простыми наличниками. Углы строения выделялись декоративной рустовкой. Здания венчали высокие кровли с переломом на манер голландских.





Рис. 1. Доходный дом С.С. Боткина, 1903 – 1905 гг., арх. А.И. Дитрих

В этот период началось интенсивное развитие промышленности в городах и большой приток рабочей силы из регионов. Этот процесс особенно усилился во второй половине XIX века, когда города стали расти быстрее, чем остальное население страны. В связи с этим в городах и особенно в Москве, население которой росло лавинообразно и к концу XIX века достигло почти миллиона человек, и в Санкт-Петербурге возник жилищный кризис, который стимулировал жилищное строительство. Увеличиваются объемы и темпы жилищного строительства и в других городах.

В царские времена в Петербурге имелось 657 доходных домов. Широкое распространение они получили во время царствования императрицы Елизаветы Петровны после указа 1769 года, разрешавшего устройство лавок на первых этажах зданий [20]. До начала XIX века такие дома назывались «спекулятивными». В конце XVIII века утвердилось два типа доходных домов – галерейные и секционные. Галерейная планировка имела прототипом гостиные дворы. Секционные доходные дома состояли из ряда квартир, разделенных лестничными маршами. Первые этажи сдавались под лавки и магазины. Доходные дома с «барскими» квартирами

имели до 30 комнат, для среднего класса – 2-3 комнаты, кухню, санузел на лестничной площадке. До начала XIX века дома разрешалось строить не более 4-х этажей. В 1827 году в г. Санкт-Петербурге появился первый доходный дом в 5 этажей – доходный дом И.Д. Зверкова архитектора А.И. Зазерского в стиле неоклассицизма (рис. 2). Стремление к получению максимальной прибыли привело к появлению к середине XIX века «дворцов-колодцев». В конце XIX – начале XX вв. строительство доходных домов, приносящее большую прибыль, стало приоритетным в России.



Рис. 2. Доходный дом И.Д. Зверкова, 1827 г., арх. А.И. Зазерский

Жителям доходного дома были представители всех сословий, званий и чинов. Доходные дома пользовались успехом и у определенной части интеллигенции, которая не хотела обременять себя налогами и обязанностями по обслуживанию собственной недвижимости. Спрос на квартиры в доходных домах всегда превышал предложение. Следствием этого стало появление доходных домов, выстроенных на муниципальные средства. Первые этажи доходных домов, как правило, арендовали владельцы магазинов, фотографических ателье, модных салонов. Второй

престижный и дорогой – так называемый бельэтаж, занимали купцы, промышленники, дворяне и аристократы.

Доходный дом принадлежал хозяину на правах частной собственности, а квартиры в нем сдавались внаем. Домовладельцы выплачивали в пользу города специальный оценочный сбор. Особой обязанностью домовладельцев был надзор над жильцами, для чего велись домовые книги. Стоимость найма жилого помещения напрямую зависела от местонахождения дома, количества комнат, этажа и качества жилья: ремонт внутренних помещений, ориентированность окон на улицу или внутренний двор и т.д.

Считается, что в дореволюционной России действовало более 600 доходных домов. В г. Симбирске (Ульяновске) существовало большое количество доходных домов:

- доходный дом мещан Кузнецовых, построенный в 1860-е года в кирпичном стиле (рис. 3);



Рис. 3. Доходный дом мещан Кузнецовых, 1860-е гг.

- доходный дом купца А.Т. Токарева, построенный в 1913 – 1914 годах по проекту архитектора Ф.Е. Вольсова в стиле неоклассицизма с элементами модерна (рис. 4);



Рис. 4. Доходный дом купца А.Т. Токарева, 1913 – 1914 гг., арх. Ф.Е. Вольсов  
- доходный дом Забориных или «дом с орлами» построенный в 1907 году по проекту архитектора Л. Анненкова в стиле модерн (рис. 5).



Рис. 5. Доходный дом Забориных или «дом с орлами», 1907 г., арх. Л. Анненков  
После 1917 года доходные дома были ликвидированы.

В настоящее время определение доходного дома многозначно. В узком смысле слова доходный дом – тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем; в широком смысле доходный дом понимается как один из способов решения жилищных проблем городского населения. В целом можно сформулировать следующее понятие доходного дома: многоквартирный жилой дом, находящийся в государственной, муниципальной или частной

собственности, в котором жилые и нежилые помещения предоставляются во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма. Предложение использовать жилье по принципу доходного дома выступает одним из способов решения жилищной проблемы в России в отношении тех граждан, которые не способны решить ее самостоятельно, используя имеющиеся рыночные механизмы (договоры найма, долевого участия в строительстве, купли-продажи, ипотеки и т.п.).

Официальной фиксацией доходного дома можно считать определение, закрепленное в п. 2 постановления правительства Москвы от 02.04.2002 № 239-ПП «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве «доходного дома»»: доходный дом является жилой дом, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются во временное владение и пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма.

Современное использование термина «доходные дома» позволяет выделить несколько признаков таких домов:

- 1) жилые помещения в доходных домах могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности;
- 2) доходные дома могут приносить доход в местный бюджет;
- 3) доходные дома относятся к жилищному фонду коммерческого пользования [28].

В конце XX века в России началось возрождение института доходных домов. В августе 2000 года Юрию Лужкову был представлен проект распоряжения «О строительстве и эксплуатации доходных домов на территории г. Москвы». Один из первых построенных доходных домов расположен по адресу: Большой Николоворобинский пер., 10 (рис. 6). Он был построен по специальному проекту и сдан госкомиссии как коммерческий дом в декабре 2001 года. С 1 апреля 2004 года начались

аренда и наем в нем квартир. Это дом кирпично-монолитный, с несколькими секциями переменной этажности, в общей сложности в нем 47 квартир.



Рис. 6. ЖК «Доходный дом» в г. Москва, 2001 г.

Предполагается, то муниципальные жилые дома коммерческого использования будут трех категорий: эконом-класса – с нулевым уровнем рентабельности; с низким уровнем рентабельности; с рентабельностью, которая будет устанавливаться на основе рыночного спроса.

Инициатива строительства доходных домов была также озвучена 22 мая 2007 года на Совещании межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье гражданам России» при Совете при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. В ходе мероприятия с участием представителей Минрегионразвития России, Росстроя президент «Опоры России» Сергей Борисов и вице-президент Алексей Кожевников представили концепцию федеральной целевой программы «Строительство муниципального жилья экономкласса на средства бюджетов всех уровней для сдачи гражданам в коммерческий наем в качестве доходных домов». Участникам заседания концепция программы была в целом одобрена и принято решение доработать

документ с учетом состоявшегося обсуждения. В данной программе предложено за счет бюджетных средств построить в России доходные дома общей площадью 3 млн. кв. м., а затем сдавать в них квартиры.

Доходный дом должен конкурировать с жильем, предоставляемым на условиях договора коммерческого найма частными лицами. В то же время в современных кризисных условиях необходимо строить доходные дома не элитного класса, а рассчитанные на городское население среднего класса. 20 сентября 2007 года Правительство РФ рассмотрело стратегию развития массового жилищного строительства до 2025 года. Согласно черновику программы, к 2025 году жилье будет доступным для всех россиян, при этом на долю доходных домов придется 80 % вводящихся площадей.

Пример современного строительства на подобию исторического доходного дома – жилой комплекс «KM Tower» - первый в г. Нижний Новгород комплекс апартаментов (рис. 7). Проект здания разработан так, чтобы органично вписаться в существующую среду города. Это индустриальный стиль здания, который гармонично соседствует с классической отделкой.

На первом этаже комплекса будет расположен стрит-ритейл и офисные помещения, а для жителей комплекса предусмотрены отдельные входы, куда будет закрыт доступ посторонним. Перемещаться из ресторана в лобби, из паркинга к своим апартаментам можно с помощью бесшумных скоростных лифтов. Такая система позволяет иметь доступ к апартаментам только собственникам и арендаторам.



Рис. 7. ЖК «КМ Tower» в г. Нижний Новгород



Рис. 8. Проект современного доходного дома на 8 квартир-студий, архитектурное бюро «А510». Слева – фасад здания, справа – план 1-го этажа


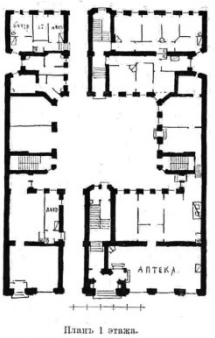

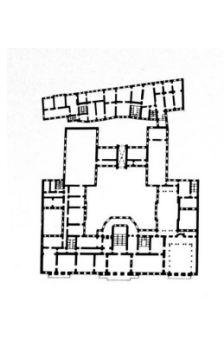



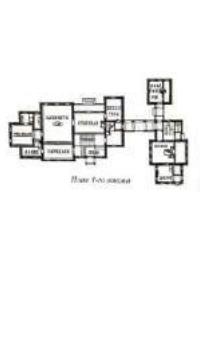

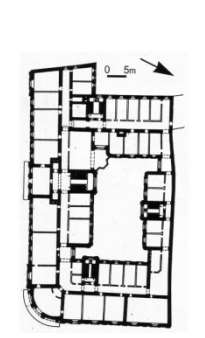
В настоящее время строительство доходных домов необходимо как средство решения жилищных проблем. Доходные дома обеспечивали жильем людей различного социального класса, начиная с «барских квартир» и заканчивая «социальным жильем». Предложение жилья соответствовало платежеспособному спросу, таким образом, решался жилищный вопрос. Накопленный исторический опыт строительства и эксплуатации доходных домов необходим при строительстве современных доходных домов, поскольку и в настоящее время строить такие дома целесообразно.



1.2. Формирование архитектурно-типологической классификации  
доходных домов XIX – нач. XX вв.

К середине XIX века в России основными видами городского жилья являлись: дворцы, дома-особняки, виллы или загородные дома, гостиницы. В связи с зарождением капиталистических отношений и развитием промышленности, нарастал прилив населения в крупные города, а вместе с тем повышался спрос на жилье. В этот период сформировался новый тип городского жилого дома – многоквартирный доходный жилой дом. Создавалась новая культура городской жилой застройки, демократично приспособленной к проживанию разных слоев городского населения.

Таблица 1

Основные виды жилья второй половины XIX - нач. XX вв.				
Городские доходные дома	Дворцы	Дома-особняки	Виллы, загородные дома	Гостиницы
 	 	 	 	 
<p>Доходный дом С.И. Майзеля в г. Санкт-Петербург, 1901 – 1902 гг., арх. Д.А. Крышановский</p>	<p>Новомихайловский дворец в г. Санкт-Петербург, 1857 – 1861 гг., арх. А.И. Штакеншнейдер</p>	<p>Особняк А.И. Держинской в г. Москва, 1901 – 1904 гг., арх. Ф.О. Шехтель</p>	<p>Загородный дом Бутурлина в г. Санкт-Петербург, 1871 – 1879 гг., арх. В.И. Соболев</p>	<p>Гостиница "Националь" в г. Москва, 1901 – 1903 гг., арх. А.В. Иванов</p>

Постановление 1762 года о повышении этажности и плотности застройки, искусственно форсировавшее формирование многоэтажной

жилой застройки, состоящее из доходных домов – это здание секционного типа с периметральным размещением корпусов по границам участка, изменило облик улиц городов. Следствием было распространение норм проектирования отдельного жилого многоквартирного доходного дома на нормы градостроительства и влияние на характер архитектуры жилых зданий.

Доходные дома в России появились уже в начале XIX в. Они формировались из небольших частных домов. Постепенно отрабатывались их планировочная структура, этажность, а к концу XIX в. доходные дома стали основой городской застройки интенсивно растущих городов в период развивающегося жилищного кризиса первой волны урбанизации. Доходные дома активно строились в Санкт-Петербурге, где в них проживало 85% городского населения, в Москве – около 70%, а также в Екатеринбурге, Томске, Нижнем Новгороде и других губернских городах России.

Квартиры в доходных домах предусматривались как элитные, так и дешевые, с пансионом, включающим разные услуги. Первые этажи часто арендовали магазины, ателье и модные салоны, вторые сдавались под офисные помещения, с третьего по пятый, как правило, селились семьи купцов, дворян и аристократии, в мансардах жили военные низших чинов и студенты.

Особым спросом пользовались дома гостиничного типа для временного проживания, обслуживающих не только приезжих. Отдельные комфортабельные доходные дома с многокомнатными квартирами I–III категорий специально проектировались для богатых слоев населения в центральных частях городов, где земля была особенно дорогой. Эти дома обладали представительным видом с развитой планировочной структурой и художественно выразительной архитектурой.

Наиболее устоявшимся типом доходного дома к началу XX в. стал многоэтажный многосекционный дом. Застройщиками доходных домов

стали выступать различные тресты, компании, акционерные и страховые общества, кооперативы и товарищества. Доходный дом превратился в дом-комплекс. Такие дома формировали ансамблевую застройку в виде квартала, цельной композиции с включением учреждений обслуживания.

Состоятельные люди вкладывали капитал в строительство доходных домов, поскольку спрос на съемное жилье значительно превышал предложение не только в сегменте дешевого и бесплатного жилья, но и респектабельного. Стоимость квартир в доходных домах зависела от их расположения, количества комнат, ориентированности окон на улицу или во двор, а также от архитектурного облика здания в целом.

Исторические доходные дома середины XIX – нач. XX вв. отвечали разнообразию социальных потребностей и экономических возможностей общества того периода времени и подразделялись на несколько видов.

Доходные дома «для временного проживания и нуждающихся» - доходные дома, квартиры и комнаты которых сдавались или предоставлялись нуждающимся для проживания на безвозмездной основе на определенный промежуток времени (рис. 9).



Рис. 9. Дом бесплатных квартир для вдов с детьми и учащихя девиц имени Бахрушиных в г. Москва, 1890-е гг., арх. Ф.О. Богданович

Доходные дома «дешевое жилье» для рабочих и бедных слоев населения, в которых главным значимым признаком являлись

экономичность планировки помещений и рациональное использование земельного участка. Характерны снижение высоты помещений, уменьшение количества комнат, компактность планировки (рис. 10).



Рис. 10. Доходный дом в г. Санкт-Петербург, 1830 г., арх. Ф.И. Браун

Доходные дома «среднего класса» - этот тип доходных домов становится массовым к началу XX века, в них проживали чиновники, военные низших чинов и пр. Они существенно отличались по уровню комфорта и качеству, по площади, количеству комнат, отделке, а также по ориентации на улицу или во двор (рис. 11).



Рис. 11. Доходный дом в г. Санкт-Петербург, 1860 г., арх. Я.И. Реймерс

Доходные дома «для состоятельных» слоев населения предназначались для купеческих сословий, дворян и аристократии. Строились такие дома на престижных улицах города, где были самые дорогие земельные участки, обладали представительским видом с развитой планировочной структурой и художественно выразительной архитектурой фасадов, имели богатую техническую оснащенность (рис. 12).



Рис. 12. Доходный дом И.Г. Хрящева, 1889 – 1991 гг., арх. М.Ф. Казаков, Р.И. Клейн

Из всего сказанного выше следует, что современная практика проектирования жилищ арендного типа должна ориентироваться на дифференцированный подход к типологии жилищ и типам домов с учетом различных пользователей, включая малоимущих, среднего класса и наиболее обеспеченных слоев населения. В то же время если строительство арендного жилья для одиночек и малосемейных возможно в многоэтажных жилых домах, то для семейного расселения целесообразно строительство малоэтажных жилых домов до 4 этажей включительно. Объясняется это тем, что малоэтажные жилые дома секционного и башенного типов, блокированного и других смешанных вариантов имеют ряд экономических и градостроительных преимуществ: широкие возможности для комфортных условий проживания при экономии на лифтах, металле, цементе, топливе и на решении противопожарных и

технических мероприятий; потенциал повышенной плотности застройки, равной пятиэтажной; обладают высокой адаптивностью при реконструкции застройки; применение как традиционных, так и прогрессивных строительных технологий.

### *1.3. Архитектурно-композиционное и типологическое формирование доходных домов в русской архитектуре*

В период с середины XIX века сформировался новый тип городских жилых домов. Главным из них стал многоэтажный многоквартирный доходный жилой дом. Создавалась новая культура городской жилой застройки, демократично приспособленной к проживанию разных слоев городского населения.

Примерно с 1870-х годов о доходном доме можно говорить как о господствующем типе жилого дома в г. Москва. По мере застройки города более высокими и крупными сооружениями, в городах кардинально изменилась система взаимоотношений между зданием и его окружением. Если в эпоху классицизма здание влияло на окружающее его пространство, организуя его, то к концу XIX века город стал диктовать конфигурацию плана, этажность и плотность застройки участка. Именно в это время стали появляться доходные дома с дворами-колодцами, так как участок, часто неправильной формы, максимально обстраивался по периметру, а двор-колодец позволял вынести внутрь окна спален и подсобных помещений.

Доходные дома, построенные в дореволюционный период в разных районах городов, составляли пространственное и типологическое разнообразие жилищного фонда города тех лет, отвечающее всему спектру социальных особенностей и финансовых возможностей населения, всей совокупности социальных, экономических и правовых факторов развитых рыночных отношений.

В отличие от г. Москва, уже к первой четверти XIX в. центральные районы г. Санкт-Петербурга были плотно застроены многоэтажными

каменными зданиями. Территория города росла постепенно от центра к периферии, и потому сооружения каждого стиля сконцентрированы преимущественно на определенных и компактных земельных участках.

Постановление 1762г. о повышении этажности и плотности застройки, искусственно форсировавшее в г. Санкт-Петербург формирование многоэтажного многоквартирного доходного дома секционного типа с периметральным размещением корпусов по границам участка, изменило не только облик города. Следствием его было распространение норм проектирования отдельного дома (доходного, многоквартирного) на нормы градостроительства и влияние на характер архитектуры общественных и дворцовых зданий.

Постепенно вместо отдельных доходных домов стали строиться крупные многоэтажные и многоквартирные дома – комплексы, занимающие подчас целый квартал и представляющие собою завершенные ансамбли. От отдельного дома к комплексу – так можно обозначить суть этого процесса.

С одной стороны, это явление было связано с укрупнением капитала различных трестов и компаний, акционерных и страховых обществ, которые были в состоянии осуществить столь масштабное вложение средств. С другой, - с увеличением размеров землевладений, когда территория участка под застройку занимает большой квартал и даже несколько раздробленных ранее кварталов.

Формирование крупных домов - комплексов способствовало рационализации планировки доходных домов, что особенно ярко проявилось в строительстве домов страховых акционерных, купеческих обществ и обществ квартировладельцев. Такие дома – комплексы, которые всегда решались в виде единого здания сложной конфигурации, характерны, как правило, общей упорядоченностью расположения корпусов на участке, цельной композицией, более или менее правильным

очертанием зданий в плане, а также включением в объем сооружения учреждений сферы обслуживания.

Из этих домов постепенно формируются городские кварталы, лучшие из которых отражают передовые тенденции архитектуры этого периода, а некоторые изначально komponуются в форме ансамбля.

Новые приемы застройки и типы жилых домов конца XIX – начала XX веков стали своеобразным ответом на ряд негативных процессов в градостроительстве того времени. Крупные столичные города Европы и России, такие, как Париж, Берлин, Вена, Санкт-Петербург застраивались очень плотно, и у современников были все основания критиковать подобную застройку. При высокой стоимости земельных участков дома максимально встраивались в глубину участка, создавая ряд тесных внутренних световых дворов и выходя на красную линию узким фасадом.

Крупные участки, до размера квартала, позволяют создать более комфортную жилую среду и привлечь состоятельных застройщиков, сохраняя достаточно высокую плотность и экономическую эффективность застройки.

#### *1.4. Формирование и развитие доходных домов в зарубежной архитектуре*

На рубеже XIX - XX веков наиболее важной областью архитектуры становится строительство домов для рабочих по мере роста рабочего класса.

Влияние строительства многоквартирного жилья для рабочего класса на застройку городов сказалось на наиболее распространенном типе городского жилого дома XIX века – доходном доме. Этот тип дома являлся одним из самых характерных и неотъемлемых элементов архитектуры капиталистических стран XIX – начала XX веков. В нем отразились многие черты, свойственные именно капиталистической архитектуре; коммерческий подход к использованию городской территории, деление



квартир в зависимости от состоятельности жильцов, формирование внешнего облика дома в своеобразную рекламу и т.д.

Само месторасположение дома в том или ином районе города, расположение квартиры, ориентация жилых помещений на улицу или двор – все это определяло размер квартирной платы, причем архитектурно-стилистические особенности здания имели не меньшее значение, влияющие на доходность дома для владельца. Все это влияло на архитектуру доходных домов: их планировку, отделку интерьеров и фасадов. Большое значение придавалось внешней представительности уличного фасада, парадного входа и парадной лестницы.

К концу XIX века и в начале XX века в связи с расширением социальной классификацией жителей доходных домов за счет средних служащих, высокооплачиваемых рабочих и технической интеллигенции все большую роль в общей оценке массового городского жилища начали играть его технические и потребительские качества.

Чем обширнее становилась социальная база жителей доходных домов, тем меньшую роль в общей оценке качества здания играли престижные соображения. В этих условиях главными источниками повышения доходности жилого дома становились максимальное снижение стоимости его строительства, рациональное использование его кубатуры и повышение потребительских качеств квартиры: уровень благоустройства, ориентация окон на улицу или во двор, звукоизоляция и т.д. Это привело к повышенному вниманию к стандартизации и механизации строительства, а также вызвало повышенный интерес к научному изучению бытовых потребностей массового потребителя, что впоследствии повлияло на развертывание исследований физиологических потребностей человека, его габаритов, графика движения в квартире, условий протекания бытовых процессов и т.д. Эта работа по рационализации и стандартизации массового жилища в рассматриваемый период только лишь начиналась и развернулась уже в 1920-е годы XX века, когда потребности рабочего

класса оказали значительное влияние на формирование массового типа жилого дома и жилого комплекса.

Наибольшее развитие доходного дома пришлось на XIX век, в этот период он сформировался как новый тип городского жилья и стал основной единицей жилой застройки города. До середины XIX века во Франции был распространен тип жилого дома, объединявший в себе отель, расположенный в глубине двора, и доходный дом, выходящий на улицу, как своеобразное дополнение к отелю, владелец которого в то же время стремился получить доход с участка. Параллельно развивался и получал все большее распространение самостоятельный тип многоэтажного доходного дома. На первом этаже размещались лавки, над которыми находился антресольный этаж с маленькой квартирой торговца, освещенной низкими окнами, нередко выходящими в пассаж или проход внутри дома, где находился вход в жилую часть здания. Бельэтаж предназначался для богатых жильцов и занимал 2-3-и этажи.

Бельэтажи, первые и вторые этажи здания, занимали дельцы, ростовщики, служащие министерств, актеры, врачи. Шестой этаж разделялся на маленькие скромные квартиры, в которых селились военные низших чинов, студенты и пр. Для консьержа, который появляется в 1830-х годах, в доме выделяется небольшое, мало освещенное помещение между подсобными комнатами лавок и лестницей жилого дома. Таким образом, имущественный признак расселения жильцов проявлялся в самой структуре доходного дома. Позднее, к 1870-м годам, появляются дома различных категорий с более или менее равноценными квартирами в домах одной категории.

Как правило, доходные дома размещаются на узких, вытянутых в глубину участках, очень плотно застроенных. Для них характерно наличие нескольких внутренних дворов - некоторые из них так малы, что представляют собой скорее световые колодцы размерами 1,6 x 1,6 метров или 2,25 x 2,25.

В объемно-планировочных решениях больших квартир в доходных домах исходили из планировки отеля: в сокращенном виде она сохраняла тот же состав помещений. Но в отличие от отеля, где группировка комнат по их назначению происходила по этажам, здесь все сосредотачивалось на одном уровне. Приспособление схемы отеля к этим новым условиям доходного дома происходило медленно. Так, в планировочных решениях квартир 30 – 50-х годов нет определенного архитектурного приема: отсутствует четкость в группировке помещений, встречается множество неудобных углов.

Характерной чертой доходного дома был богато украшенный портал, ведущий в пассаж, где находился вход в жилую часть дома. В первой половине XIX века в основе декоративного убранства фасадов лежала ордерная схема в эклектической интерпретации - мотивы классицизма, ренессанса, иногда в переплетении с приемами средневековья: связь окон по вертикали декоративным обрамлением и т.д.

Композиционные признаки доходного дома, преемственные от отеля, оказываются очень устойчивыми и сохраняются на протяжении всего XIX века и в первые десятилетия XX века. К ним относится вход в здание через пассаж, который иногда проходил по центру или с торца здания, и ведущий во двор. Также к ним относится включение лестницы в число парадных помещений дома, его жилого интерьера.

Декор фасада доходного дома обычно имел небольшой рельеф: тяги с орнаментом, лепной декор из веток с листьями и цветами. Если в общих членениях фасадной плоскости еще использовались классицистической схемой, то в деталях (наличниках, фронтонах окон, завершениях лопаток, консолей) стало заметным искажение идущих от классицизма форм в их размерах, пропорциях и рисунке. Появились мотивы, не имевшие образцов в разнообразии исторических стилей, мотивы произвольного рисунка. Различные филенки, впадины, выступы, тяги своей измельченностью и

нагромождением профилей напоминали мебельные формы. Орнамент местами превращался в линейный, а иногда прорезывался в стене.

Влияние модерна во Франции ощущалось в декоре фасадов доходных домов: в деталях, очертаниях проемов и т.д.. Характерно обилие лепки натуралистического характера: растительные мотивы, человеческие фигуры, а также барельефы. Очертание контуров лепки неопределенно, архитектурные детали и профили имеют сильный рельеф и по характеру рисунка барочны. Тяжеловесно венчание дома: карнизы, люкарны, верхнее завершение эркеров, нависающих над тротуаром. Первый этаж (иногда первые два этажа) не имеют больших выступов. Наряду с сильным, округленным на углах рустом, встречаются гладко оштукатуренные стены, эркеры, незаметно и плавно сливающиеся со стеной.

Доходные дома, несмотря на различие их категорий и качества квартир, были доступны для состоятельной части населения. Уже с первой четверти XIX века во Франции начала ощущаться острая нехватка дешевого жилища для неимущих классов и в первую очередь для рабочих.

## Выводы по 1 главе

1. К середине XIX века в России основными видами городского жилья являлись: дворцы, дома-особняки, виллы или загородные дома, гостиницы. В связи с зарождением капиталистических отношений и развитием промышленности, нарастал прилив населения в крупные города, а вместе с тем повышался спрос на жилье. В этот период сформировался новый тип городского жилого дома – многоквартирный доходный жилой дом. Создавалась новая культура городской жилой застройки, демократично приспособленной к проживанию разных слоев городского населения. Доходный дом является самым распространенным типом городского жилья середины XIX – начала XX вв.

2. Доходные дома, построенные в дореволюционный период в разных районах городов, составляли пространственное и типологическое разнообразие жилищного фонда города тех лет, отвечающее всему спектру социальных особенностей и финансовых возможностей населения, всей совокупности социальных, экономических и правовых факторов развитых рыночных отношений.

3. Исторические доходные дома середины XIX – нач. XX вв. отвечали разнообразию социальных потребностей и экономических возможностей общества того периода времени и подразделялись на несколько видов:

- доходные дома «для временного проживания и нуждающихся» - доходные дома, квартиры и комнаты которых сдавались или предоставлялись нуждающимся для проживания на безвозмездной основе на определенный промежуток времени;

- доходные дома «дешевое жилье» для рабочих и бедных слоев населения, в которых главным значимым признаком являлись экономичность планировки помещений и рациональное использование земельного участка, характерны снижением высоты помещений, уменьшением количества комнат, компактностью планировки;

- доходные дома «среднего класса» - этот тип доходных домов становится массовым к началу XX века, в них проживали чиновники, военные низших чинов и пр., они существенно отличались по уровню комфорта и качеству, по площади, количеству комнат, отделке, а также по ориентации на улицу или во двор;

- доходные дома «для состоятельных» слоев населения предназначались для купеческих сословий, дворян и аристократии, строились такие дома на престижных улицах города, где были самые дорогие земельные участки, обладали представительским видом с развитой планировочной структурой и художественно выразительной архитектурой фасадов, имели богатую техническую оснащенность.

3. Наиболее устоявшимся типом доходного дома к началу XX в. стал многоэтажный многосекционный дом. Застройщиками доходных домов стали выступать различные тресты, компании, акционерные и страховые общества, кооперативы и товарищества. Доходный дом превратился в дом-комплекс. Такие дома формировали ансамблевую застройку в виде квартала, цельной композиции с включением учреждений обслуживания.

4. В настоящее время определение доходного дома многозначно. В узком смысле слова доходный дом – тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем; в широком смысле доходный дом понимается как один из способов решения жилищных проблем городского населения.

5. Современное использование термина «доходные дома» позволяет выделить несколько признаков таких домов:

- 1) жилые помещения в доходных домах могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности;
- 2) доходные дома могут приносить доход в местный бюджет;
- 3) доходные дома относятся к жилищному фонду коммерческого пользования.

## **Глава 2. Формирование архитектуры доходных домов второй половины XIX – XX вв.**

### *2.1. Градостроительные признаки формирования исторической застройки*

В начале XX века страховые и акционерные общества, купеческие общества и общества квартировладельцев стали приобретать земельные участки, равные целым кварталам.

Архитекторы ставили перед собой задачи разработки градостроительных критериев и принципов, с чем связано закономерное появление домов-ансамблей и домов-кварталов. Эти тенденции отражены во многих статьях 1914 - 1915 гг. Многочисленные конкурсные проекты, вплоть до 1915 г., подтверждают стремление к свободному размещению зданий в пространстве города, выглядящих по-разному с разных точек зрения и по-разному взаимодействующих с окружением.

В этот период времени ведутся поиски компоновки основного элемента города, каковым является жилой квартал. Вырабатываются требования к расположению зданий на земельном участке, его этажности. Разрабатываются проекты благоустроенных кварталов, рассматривается вопрос соотношения сторон участков, линии застройки, повышающих комфорт проживания городского населения. Впоследствии этого появлялись благоустроенные кварталы для рабочих.

Архитекторы искали новые пространственно-планировочные приемы организации жилой среды при проектировании жилых зданий, поселков и городов для рабочих и социально незащищенных слоев городского населения.

Целью жилищного строительства стало создание доброкачественного, дешевого и доступного жилья для экономически слабых групп населения. В России, Германии, Англии проводятся конкурсы на благоустроенные кварталы для рабочих.

В 1930-е годы В.И. и П.И. Гольденберги предприняли попытку показать эволюцию «капиталистической» застройки кварталов. Не смотря

на то, что планировка капиталистического владения, застроенного доходными домами, считалась механистичной, были выявлены «два типа планировки владения: к первому принадлежат небольшие владения, ко второму – крупные капиталистические дворы-ансамбли». Гольденберги рассматривали строительство жилья как источник дохода, в результате чего плотность застройки стремилась к 50-75 %. Застройка первого типа представляла из себя решетчатый план, образующий дворы-колодцы. Второй тип планировки владения заключался в том, что «товарные свойства приобретает не только жилая площадь, но и весь архитектурно-планировочный ансамбль владения в целом». При этом авторами упускаются достоинства ансамбля по причине того, что «композиция жилых корпусов преследует кроме целей внешней парадности ансамбля еще задачу максимального удлинения фасадной уличной линии, что увеличивает число квартир, выходящих на улицу, и удорожает их (плата за квартиру, выходящую на улицу, была выше)» [17]. Вместе с тем показаны примеры подобной застройки и застройки первого типа – параллельно улице, перпендикулярно улице, по периметру участка, создание решетчатого плана, а также специфические типы застройки – угловой, строчный и линейный.

Е.И. Кириченко показаны примеры развития дома от простого плана до сложного, выстраивающегося в ансамбль, а также развития пространства дворов на отдельных примерах. Также выделены четыре этапа трансформации регулярного градостроительства, в которых она усматривает эволюцию планировки доходного дома:

1 этап характеризует внесение организующего начала в традиционную периметральную планировку. Появляются озелененные дворы (до 1500 кв.м.), а не только дворы-колодцы, создаются ансамбли.

2 этап планировки жилых комплексов – создание открытых парадных дворов.



3 этап заключается в эволюции домов-комплексов. Происходит прорыв сплошной стены фасадов; проезд пространственно и композиционно подчиняет отдельные корпуса.

4 этап – появляется расчлененная объемно-пространственная композиция, обеспечивающая полноценную проветриваемость и инсоляцию всех корпусов. Произошло новое понимание пространственной среды [17].

Переоценка композиционных достоинств планировки и застройки участков доходными домами позволила по-новому оценить период массового строительства доходных домов в г. Москва в период с 1870-х по 1910-ые годы.

В этот период застройку ведет уже не частный предприниматель, а страховые и акционерные общества, общества квартировладельцев, которые стали приобретать земельные участки, равные целым кварталам. Комфортабельные квартиры в них сочетались с многочисленными обслуживающими помещениями. Увеличиваются размеры внутренних дворов со скверами и устраиваются открытые парадные дворы. По границам участка теперь располагается не глухая стена, а корпуса отступают от границы участка на 2 сажени. В результате в корпусах вместо одного ряда комнат начинают преобладать квартиры с двухрядной планировкой и квартиры со сквозным проветриванием, уменьшается число темных комнат и улучшается форма секций, квартир и комнат.

Принципиально новым в решении доходных домов в начале XX в. по сравнению со второй половиной XIX в. является проектирование домов правильной формы вне зависимости от конфигурации участка. Увеличение рациональности планировки сопровождалось сознательным использованием в ней достижений современного инженерного оборудования зданий, особенно санитарной техники. Важна уже не максимальная доходность, а «выгодность эксплуатации, сообразуясь с требованиями современной гигиены», коммунальные услуги,

гигиеничность квартир становятся дополнительным источником дохода [17].

Рациональное переосмысление планировки в доходных домах особенно ярко проявилось в строительстве домов страховых акционерных, купеческих обществ и обществ квартировладельцев. Обладая большими средствами, они застраивали обширные участки, иногда занимавшие целый квартал. Общая упорядоченность расположения корпусов на участке, единая композиция, более или менее правильное очертание зданий – типичные черты лучших домов первых десятилетий XX в. В итоге большие доходные дома отчетливо родственны с современной идеей микрорайона. Это сказывается помимо единства общего решения и во включении в объем зданий учреждений сферы обслуживания.

От отдельного дома к комплексу - так можно обозначить суть этого процесса.

Самым распространенным приемом планировки больших доходных домов, всегда решавшихся в виде единого корпуса сложной конфигурации, было создание открытого вытянутого вглубь парадного двора, который замыкает дом с наиболее парадно решенным фасадом, от которого отходят многочисленные поперечные корпуса. Иногда парадный двор превращается в проезд, окруженный корпусами доходного дома. Здесь парадный двор является основным звеном композиции и вносит упорядоченность в планировку всего комплекса, одновременно увеличивая протяженность уличного фасада. Значение композиции подчеркивалось в решении зданий: расположение башен, или других акцентов по бокам двора, оформление фасадов в глубине двора и т.п. Такой двор – достижение проектной практики XX века и отражает разрушение традиции периметральной застройки отдельного участка, а, следовательно, и улицы создавая принципиально другую схему застройки участка.

Для предыдущих периодов периметральная застройка и даже в виде перевернутых букв «Т» и «Н» оказалась непригодной для больших жилых

комплексов. В этих случаях более организованная периметральная застройка дополняется большими внутренними светлыми и просторными зелеными дворами. Например, дом общества Страхования по ул. Сретенка № 20, 1912г., построенный по проекту гражданского инженера Измирова Г.А. и др., имеющий дворы в 1147 и 690 кв.м. [18]. Эти дворы, заменившие собою небольшие, сырые и полутемные дворы-колодцы, расположены обычно в домах-комплексах по единой оси с последовательным развитием пространств и создают единый ансамбль.

В других случаях в домах-комплексах в XX веке создаются открытые парадные дворы, которые бытовали прежде в дворцовой архитектуре, но со строительством доходных домов, расположенных по периметру земельного участка в XIX веке, практически не применялись около ста лет [19]. Эти дворы располагались в глубину дома-комплекса, перпендикулярно улице, получая глубинную ориентацию. Узкие и длинные, эти дворы уходят вглубь квартала и там расширяются или разделяются на несколько. Например, в проекте дома дешевых квартир Общества вспомоществования купеческих приказчиков по Б. Серпуховской ул., 1912 г., арх. Еремин, предусмотрено несколько открытых к улице небольших дворов в один достаточно большой двор внутри комплекса, тоже соединенный с улицей и создающий основную ось всему ансамблю. Фасады корпусов, выходящих в эти внутренние дворы, обладают повышенной пластикой, имеют эркера, ризалиты и выступы, богато украшены.

Естественное развитие таких дворов – превращение их во внутриквартальные проезды, что превращает доходные дома из одного крупного дома-комплекса в группу домов, образующих комплекс зданий – прообраз будущей организованной застройки квартала и микрорайона. Разнообразие планировки таких домов со сквозным проездом достаточно велико, однако принцип их построения достаточно схожий – разделение большого участка на несколько мелких и обеспечение нормального

освещения жилых зданиям и достаточно парадного доступа к большинству жилых корпусов. Например, Г-образный двор дома Московского купеческого общества, выходящий на ул. Солянка и М. Ивановский пер., делит большой участок на прямоугольный, расположенный на парадном углу участка, и узкую Г-образную часть, расположенную в глубине. На прямоугольном участке размещается компактный прямоугольный корпус с двумя внутренними световыми дворами, на другом – Г-образное узкое и длинное здание сложной конфигурации.

Развитие этих композиционных приемов создает в итоге свободный подход к композиции крупных домов-комплексов, где пластика объемов, свободно расположенных на участке, создает определенную регулярность планировки и правильность очертаний корпусов и их частей, обеспечивая все зданий необходимым уровнем инсоляции и проветривания, а также парадное их расположение. Подобное решение снимает вопрос парадных и непарадных пространств всего комплекса, устраняет второстепенность и второсортность дворовых корпусов. Подобная композиция домов-комплексов предполагает застройку больших территорий и позволяет целесообразно организовать даже сложные по форме участки, создав выразительные ансамбли.

Формирование домов-комплексов в начале XX века привело к созданию крупных и сложных по своей композиции сооружений, когда произошел переход от периметральной застройки с внутренними дворами к свободной планировке из отдельно стоящих зданий. Сначала эти дома-комплексы возводились крупными предпринимателями в виде страховых компаний или акционерных обществ, в дальнейшем (1909 - 1915 гг.) – преимущественно строительными кооперативами/товариществами. Кооперативное строительство жилых домов обладало тем преимуществом, что характер проекта, его выбор и оценка производилась не с точки зрения владельца недвижимости, стремящегося получить наибольший доход с нее, а жильцами, собственниками квартир, которые строили эти квартиры

и дома для себя, для своего проживания. В таких домах стремились обеспечить жильцам-владельцам и «обильный свет и воздух, и просторный двор, и сад», «большие светлые дворы с палисадниками, садами, фонтанами, площадками для игр», а также обеспечение удобных квартир с двусторонним освещением и обслуживанием при доме. Такие кооперативные дома предназначались главным образом для инженеров, адвокатов, врачей, профессорско-преподавательского состава вузов, учителей, чиновников государственных учреждений и т.п. [17].

В отличие от доходных домов, задачей строительства которых оставалось извлечение максимальной прибыли и от домов с дешевыми квартирами для рабочих, жилые дома кооперативов отличались повышенным комфортом, высоким уровнем благоустройства и удобства.

В процессе изучения планов доходных домов были выявлены четыре группы объемов и формы, в которые объединено неравномерное количество типов:

- один объем, простая форма плана;
- один объем, усложненная форма плана;
- единый объем, сложной формы плана;
- разделение на несколько объемов с простой формой плана.

Первую группу составляют шесть простейших типов конфигурации плана дома – прямоугольник, прямой угол, косой угол, в форме «Т», «П» и «Ш».

Во вторую группу вошли так называемые «решетчатые», или замкнутые планы, их четыре.

Третья группа представлена двумя типами, в которых видна симметрия. Примерами этих типов служат дома-ансамбли.

И последняя, четвертая группа, показывает стремление к появлению не только ансамблей, но и крупных комплексов, составляющих ансамбль и занимающих территорию квартала. Здесь выявлено три типа. И хотя

объемы простой формы, можно увидеть в последнем типе стремление к более сложной.

На основе выявленных разновидностей конфигурации плана дома показаны 5 основных типов эволюции застройки кварталов.

«А» - периметральная. Квартал застраивается постепенно. Дома располагаются по периметру:

1 – слитно;

2 – срочно (с разрывом);

неустойчивый тип застройки, стремящейся в своем развитии к типам «Б» и «В»;

«Б» - в глубину участка домовладения, с желанием экономично использовать землю. Дома располагаются:

3 – перпендикулярно к улице;

4 – параллельно;

5 – углом;

«В» - создание внутренних дворов. Наравне с фактором экономическим возникает важный фактор организации пространства:

6 – один двор – решетчатый план;

7 – два и более – решетчатый план;

«Г» - Дом-ансамбль: часть квартала является ориентиром квартальной застройки. Дом-ансамбль:

8 – формирует площадь, если расположена на углу;

9 – формирует улицу;

а) по красной линии;

б) с углублением от красной линии и создания двора;

10 – состоит из одного объема или нескольких с проездом;

«Д» - Дом-квартал: домовладение занимает весь квартал. Жилой дом делится на несколько строений, составляя ансамбль. При этом:

11 – разрыв-проезд между строениями формирует благоустроенный сквер;

12 – жилой дом обходит квартал по периметру, внутренний двор может быть озеленен или застроен отдельным объемом.

Дом-ансамбль – комплекс жилых зданий, подчиненных единой композиционной идее. Может являться частью квартала или кварталом целиком. Формирует пространство квартала, играя организующую роль.

Дом-квартал - комплекс жилых зданий, подчиненных общей планировочной идее. Формирует квартал, влияет на окружающую застройку;

придает кварталу статус ансамбля, объединяя объемы зданий. Является структурообразующей единицей застройки.

Выявленные разновидности доходных домов и формирующаяся из них застройка кварталов подчеркивают их структурообразующую роль, которую необходимо учитывать при реконструкции города.

На рубеже XIX – XX столетий одной из наиболее обсуждаемых проблем стала градостроительная, связанная с выработкой новых приемов планировки крупных многоэтажных зданий. Она ограничивается локальными рамками многоэтажной застройки Санкт-Петербурга и Москвы, пространством их центральных районов. Архитекторы искали альтернативные традиционные приемы планировки домов и организации внутриквартального пространства, которые могли бы ликвидировать или свести к минимуму негативные последствия частновладельческой застройки и требований доходности. Наибольшую актуальность приобрели поиски приемов, отличных от господствующих в центральных районах периметральной или решетчатой застройки участков с одним или несколькими замкнутыми внутренними дворами.

В последние годы XIX и в первые полтора десятилетия XX столетия обозначилось несколько путей разрешения проблемы с помощью использования определенных архитектурных приемов. Первый, наиболее простой и очевидный сводился к увеличению размеров участков и

внутренних дворов, как самому легкому способу повышения гигиеничности квартир.

Наметилась тенденция, связанная с усилиями разорвать сплошной фронт застройки улиц, сократив тем самым количество замкнутых дворов. В число ранних примеров подобной оптимизации входило устройство внутриквартальных улиц-проездов, прокладка миниатюрной улочки, ограниченной размерами отдельного владения.

Еще одним приемом оптимизации стал разрыв уличного фасада с помощью создания открытых парадных дворов. На рубеже XIX – XX веков в строительную практику впервые после классицизма вернулись дома с открытыми парадными дворами. Как правило, сооруженные на обширных участках дома с подобного рода дворами отличались сложной конфигурацией.

В результате появились огромные дома-комплексы с размещенными на участках корпусами, представлявшими сложную систему внутренних улиц и проездными на участках корпусами, представлявшими сложную систему внутренних улиц и проездов. Планировка такого рода домов стала первым шагом на пути преодоления сложившейся периметральной застройки участков с одним или несколькими внутренними дворами.

## *2.2. Объемно-планировочные решения в архитектуре доходных домов*

В середине XIX века, стремясь к повышению доходности участков, домовладельцы стали застраивать их все более плотно. Помимо лицевых корпусов, выходящих фасадами на улицу, в глубине участка, вплотную к его боковым границам, возводились внутренние дворовые флигели. Так возникла периметральная застройка участков, характерная для доходных домов уже в первой трети 19 века и широко применявшаяся в середине столетия.

На более просторных участках кроме периметрально расположенных флигелей стали возводить и поперечные флигели. Первоначальное единое



дворовое пространство делилось ими на отдельные замкнутые дворы небольшого размера. На участках, простирающихся внутрь квартала, внутренние дворы представляли собой своего рода анфиладу, соединенную арками проездов.

В процессе исследования планировочных решений доходных домов выявлено, что первые многоэтажные доходные дома строились галерейного типа, располагаясь по периметру двора (этот тип дома, заимствованный из Европы) [33]. С открытых галерей имелся вход в квартиру, а иногда и в каждую комнату (рис. 13). Но из-за холодного климата галереи в России не прижились (рис. 14).

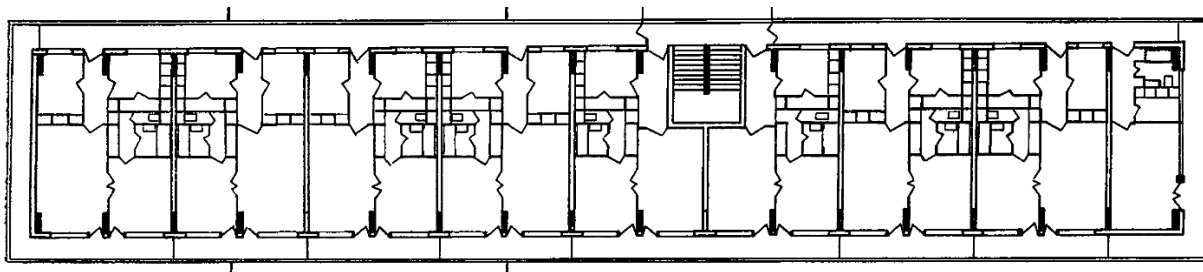


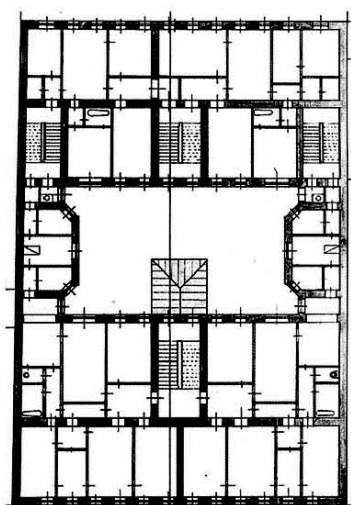
Рис. 13. План жилого дома галерейного типа



Рис. 14. Корпус гостиного двора (торговые ряды) с галерейной планировкой в г. Нижний Новгород, конец XIX века

Для доходных домов была более развита центричная планировка [19]. Основной отличительной чертой центрической композиционной схемы является то, что ее «ядром» в доходных домов выступает, как

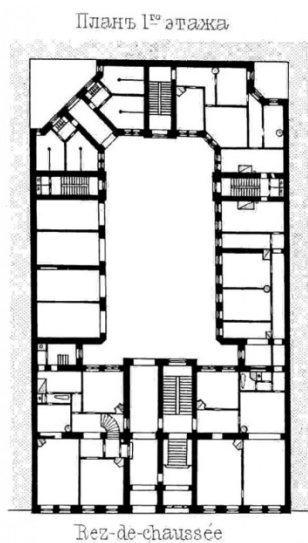
правило, парадная лестница или внутренний двор-колодец (рис. 15). Вокруг него группируются квартиры, «черные» лестницы, дополнительные входы в здание.



План типового этажа. 1897



Рис. 15. Пример центричной планировки: собственный доходный дом Г.В. Барановского в г. Санкт-Петербург, 1897 г., арх. Г.В. Барановский



Rez-de-chaussée



Рис. 16. Пример центричной планировки: доходный дом Н.Н. Зайцевой в г. Санкт-Петербург, 1875 - 18771 гг., арх. И.С.Богомолов

Выходящий фасадом на улицу корпус дома строился двухсторонним – с окнами на улицу и во двор. Каждая «барская» квартира в таком корпусе состояла из двух параллельных анфилад комнат: парадные помещения для приема гостей - по уличному фасаду, жилые комнаты - с обратной стороны. Двусторонняя анфиладная планировка знакома нам по дворцам и

музеям: последовательно перемещаясь из комнаты в комнату, можно пройти все здание по кругу.

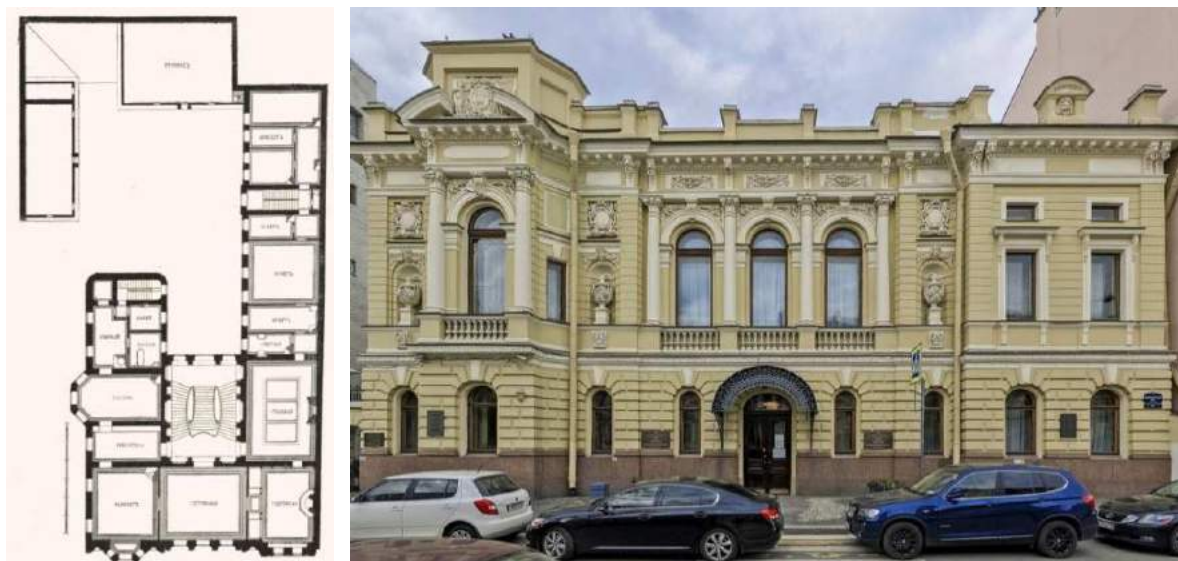


Рис. 17. Пример анфиладной планировки: дом-особняк К.А. Варгунина в г. Санкт-Петербург

Отсутствие уединения – слабая сторона анфиладной планировки особняков и дворцов. Здесь все комнаты - проходные, в том числе и спальни. Сегодня нам трудно это представить, но когда-то люди не понимали, зачем нужна изолированная комната. Ситуация начала меняться к концу XIX века. Появились коридоры, которые поначалу играли вспомогательную роль – по ним передвигалась прислуга, а анфиладность хозяйских комнат сохранялась. Дальше шёл переход от анфиладности к закрытости комнат и начинают появляться обособленные закрывающиеся покои и комнаты.

Одна из распространенных планировочных решений доходных домов – коридорная. Коридоры разделяли парадную и жилую анфиладу в выходящих на улицу корпусах, в односторонних дворовых флигелях – шли вдоль глухой стены (рис. 18). Коридорная планировка начинает превалировать.

С 1860 года появляется комбинированная планировка – анфиладно-коридорная, так как анфиладность сохраняется, а коридоры играют вспомогательную роль. Постепенно коридорами начали пользоваться всё

шире, не используя межкомнатных дверей. А с середины 1880 годов стали строиться квартиры с изолированными комнатами.

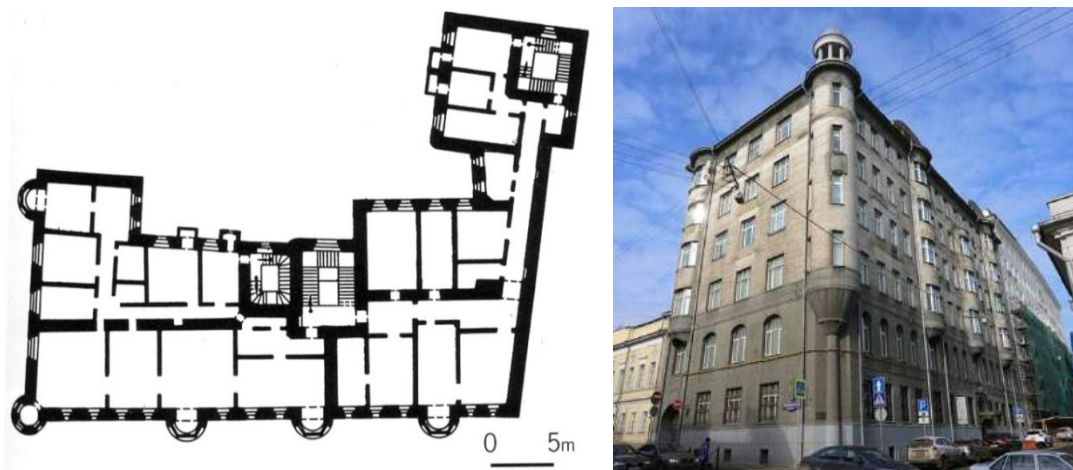


Рис. 18. Пример коридорной планировки: доходный дом А.И. Шамшина в г. Москва, 1909 г., арх. Ф.О. Шехтель

К середине XIX века в квартирах произошло разделение комнат по функциям. С появлением раковин и туалетов, соединённых трубой с выгребной ямой, возникла необходимость расположения одного хозяйственного помещения под другим. Начинает формироваться планировка квартир - секционная, т.е. кухни и санузлы должны были поэтажно располагаться друг над другом, а не в любом месте квартиры, как это было раньше. По мере распространения водопроводов и канализационных систем требования секционности становятся всё более жесткими.

Принцип секционной планировки является единственным до нашего времени и ничего нового в планировке квартир с тех пор не изобреталось.

Секция – это лестничная клетка, с расположенными вокруг неё квартирами. Эта лестничная клетка или лестница считается главной в доме, т.е. парадной, которой могут пользоваться все жильцы. Но при образе жизни людей, их привычках, климате, а главное требованиям пожарной безопасности, жилища не считались удобными с одним только выходом из него. Поэтому каждая квартира всегда имела два выхода – один с парадной, а другой с черной лестницы [29].

Парадная лестница могла быть расположена, если она одна, или в середине фасада, или на краю, или ею можно делить фасад на две неравные части (рис 19).

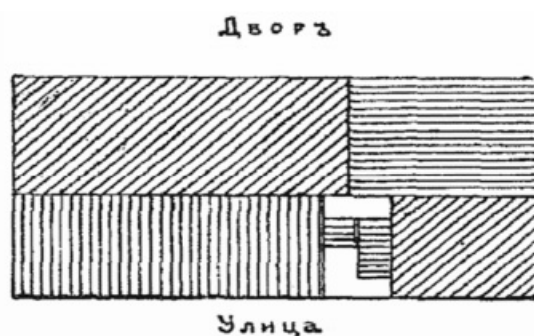


Рис. 19. Парадная лестница делит фасад на две неравные части [29]

Лестница, выступающая во двор, является самой удобной относительно количества входов, которые можно сделать с её площадок. Поэтому, когда количество входов составляет главную задачу, всегда старались придерживаться именно этого расположения парадной лестницы. Если можно было сделать меньшее количество входов в квартиру, то выбирали любое другое удобное расположение лестничной клетки. На выбор расположения лестничной клетки влияла и длина флигеля и расположение квартир. При наличии малого количества крупногабаритных квартир можно было устраивать парадную лестницу в каждую квартиру отдельно. При наличии одной парадной лестницы на секцию самые маленькие квартиры располагались на первом этаже, так как в них можно было сделать дополнительные входы с улицы. А на последующих этажах располагались квартиры больших размеров, так как с одной парадной лестницы можно было попадать только в две или четыре квартиры.

### *2.2.1. Функционально-планировочные решения в архитектуре доходных домов*

В связи с задачами реконструкции, определившими необходимость выявить и исследовать архитектурно – планировочные решения квартир в доходных домах, взаимосвязи и зонирование помещений в них, в данной научной работе рассмотрены планировочные особенности доходных домов, предназначенных для разных социальных типов потребителей.

Из разделения производства и семьи, «публичной» и «частной» сфер образовалось семейное жизненное пространство. Буржуазная семья все более закрывалась от соседей по дому и прислуги. Вместо общих помещений и комнат, служивших многим целям (например, приема пищи, жилья, музицирования), возникла специализация помещений (кабинет, жилая комната, столовая, детская) – архитектурное выражение растущей потребности отделиться друг от друга. Коридоры планировались так, чтобы было меньше проходных комнат и не нарушалась интимность проживания. Все это выражало связанный с цивилизационным развитием процесс индивидуализации. Одновременно «буржуазный салон» превращался в явление общественной жизни, соединявшей собственность, культуру и образование.

Но и квартиры в доходных домах, особенно многокомнатные, богато декорированные, не отставали в выражении престижа и внутреннего мира своих жильцов. Тем не менее, во многих квартирах появляется зона отражения профессиональных интересов главы семьи – кабинет и приемная, нередко со своим отдельным входом с лестничной площадки.

В результате интенсивного жилищного строительства, которое велось в конце XIX века, в Москве сложился квартирный фонд определенного состава по комнатности квартир, близкий по своим параметрам фонду г. Санкт-Петербурга.

В Москве квартиры по уровню комфортности проживания делились на 9 категорий.

Квартиры 1-4 категорий имеют в среднем высоту потолков 3,6 м и общую площадь 150-240 кв.м. Эти квартиры получают лучшее расположение в доме в лицевых корпусах и лучшую ориентацию – на улицы. Для квартир этой категории, имеющих 5-7 комнат, характерно функциональное зонирование с выделенной парадной, жилой и обслуживающей зоны, включающих следующие помещения:

- парадная – прихожая/ холл, гостиная, кабинет, зал;
- жилая – столовая, спальня, детская;
- обслуживающая – ванная, кухня, санузлы, комнаты прислуги, кладовые.

Жилая и обслуживающие зоны больше площади парадной, которая сокращается по мере снижения категории квартиры. В квартирах 6-9 категорий они отсутствуют. В этих квартирах происходит изменение функционального зонирования, поскольку полностью исчезает парадная зона. В этом случае кухня совмещается со столовой, спальня используется зачастую как гостиная. Такие квартиры также чаще ориентируются во двор, занимают полуподвальные и верхние этажи, либо располагаются в дешевых доходных домах на окраинах города.

В доходных домах центральной части города, особенно в Санкт-Петербурге и Москве, располагались многокомнатные квартиры, которые воспроизводили в своей планировке особняки и размещались в фасадном, лицевом корпусе, а также небольшие квартиры, располагаемые в дворовых корпусах. Эти квартиры имели обычно одну лестницу и одностороннюю ориентацию – комнат, что связано с необходимостью обеспечения задней глухой стены и применением экономичных четырехквартирных секций.

Стоимость квартир определялась их расположением в доме. Квартиры первого и второго этажа стоили дороже тех, что располагались на третьем этаже и выше. Точно также квартиры, выходящие на фасад дома или его озелененный двор, были дороже, чем расположенные в

дворовых корпусах и особенно обращенные в затесненные дворы-колодцы. Мансарда, как правило, не использовалась.

Санитарно-технические новшества, которые начали внедряться с середины 1870-х годов, привели к изменению организации пространства квартир.

Наибольшее влияние на планировку квартир оказало появление в них ванных комнат и уборных. Постепенно они объединились в единый санузел, место которому было найдено в плане квартиры. Часто санузел объединялся в компактную группу с другими обслуживающими помещениями, и повторяемость планировки квартир по этажам в значительной степени была определена местоположением уборной или единого санузла в секции.

Наиболее распространенными в это время были квартиры площадью 50-60 и 90-100 кв.м. Стремление к однотипности – одна из характерных черт строительства того времени.

Квартиры делились на два основных типа:

- квартиры, имеющие только жилые функции;
- квартиры, где совмещались жилые и деловые функции. Они предназначались для практикующих дома врачей, юристов, инженеров и ученых, художников и других специалистов свободных профессий.

План такой большой и престижной квартиры – буржуазная интерпретация дворянского особняка, характерен сокращением парадных помещений-гостиных и увеличением деловых (кабинетов, приемных) и жилых помещений. Пространственная организация таких квартир делилась на три части:

1. деловая, которая состояла из кабинета с прихожей или специальным помещением – приемной, примыкала к парадной лестнице и могла быть изолирована от остальных помещений квартиры;

2. хозяйственная – кухня, кладовая, санузел, комната прислуги и т.п., которая располагалась у выхода на черную лестницу;



3. жилая – гостиная, спальни, детские, игровые комнаты – в глубине квартиры между деловой и хозяйственными зонами.

Такая планировка применялась и в квартирах для семей «средней руки», состоящих из 4-6 комнат.

В плане большинство московских квартир приближается к квадрату и имеет удобные, близкие к квадрату комнаты.

Квартиры начала XX в. также характеризуются общим повышением уровня благоустройства. В новых зданиях почти уже не встречаются квартиры без уборных, а 4-х и более комнатные квартиры имеют, как правило, ванную два ватерклозета и два входа: парадный и черный. Большинство многоэтажных домов оснащается лифтом, а квартиры – электричеством, водяным отоплением и газом.

Дешевые квартиры: в рабочих жилищах-общежитиях предусматриваются огромные залы казарменного типа или применение квартир с покомнатным заселением.

В этот период формируется «дешевое жилье» по своим бытовым и планировочным параметрам более высокий, чем трущобные жилища конца XIX века. Квартира в этих домах для рабочих и мелких служащих состоит из одной или двух жилых комнат, кухни, прихожей, кладовой и клозета. В целях наиболее полного использования кубатуры в домах для рабочих устраиваются четырехквартирные секции. Высота жилых помещений в дешевых квартирах в чистоте не превышает 3.3 м, размеры комнат в среднем равны 20-25 кв.м.

Общая площадь однокомнатной квартиры с кухней и санузлом не превышает 40-50 кв.м. при минимальном размере общей комнаты 25 кв.м. и кухни не менее 7-10 кв.м. при высоте помещений 2,5 м.

Планировка дешевых квартир была рассчитана на разные формы заселения:

- покомнатные с общими кухнями и туалетами;
- покомнатное с выделением кухни-ниши;

- посемейное со смежно-изолированными комнатами, кухней и туалетом возле прихожей или в конце коридора.

Количественным эквивалентом качества квартиры является ее стоимость. С этой точки зрения оценка качества жилища в Москве, включая, и квартиры в доходных домах, была впервые проведена в 80-е годы XIX века. На основе представительной выборки статистическим отделением Московской городской управы в жилищном фонде города было выделено 9 категорий квартир. Их оценка производилась на основе анализа их комнатности, размера (объема «средней» жилой комнаты), этажа и района размещения. Произведенная оценка показала, что стоимость квартиры увеличивается в зависимости от:

- комнатности квартиры;
- размера «средней» комнаты;
- места расположения дома в городе;
- этажа размещения квартиры и от ряда второстепенных признаков;
- наличия двух и более входов в квартиру;
- материала стен;
- наличия санитарных удобств;
- паркетных полов.

По занимаемому этажу наибольшая стоимость квартир (для первой местности) была на 1 и 2 этаже, и меньше на 3-ем, однако в 1,4 раза выше, чем в подвале.

Как правило, квартиры в доходных домах имеют выход на две лестницы – черную, для хозяйственных нужд (в основном вынос мусора и снабжение квартир дровами или углем для растопки водонагрева котельной, колонок или каминов) и парадную. Вместе с тем выявлены квартиры с тремя лестницами (две черные и парадная) и одной парадной лестницей. Следует отметить, что наличие трех лестниц для входов в квартиру характеризует лишь необходимость доставки дров в квартиру и расположение кухни и черной лестницы для нее по оси с парадной

лестницей. Таким образом, вторая черная лестница располагается в другом конце квартиры.

В самых дорогих квартирах не употребляется одна лестница, причем расположение их в разных концах квартиры. Расположение черных лестниц в планировке квартир связано с размещением кухни и комнаты для прислуги. Если черный ход в конце квартиры, то и кухня с подсобными помещениями там же; если же две лестницы на одной оси, то кухня имеет выход на черную лестницу через свой тамбур. Следовательно, не все квартиры в доходных домах имеют коридорную систему. Малокомнатные квартиры (от двух до шести комнат) могут обходиться без коридора, вместе с тем многокомнатные квартиры, имея трехчастное зонирование, обязательно в какой-либо части (в хозяйственной и спальной зонах) имеют коридор.

В ходе исследования выявлено, что для Москвы наиболее распространенным является тип квартиры в 5 комнат, с двумя лестницами по разным сторонам квартиры, с наличием коридора и холла в планировке квартиры.

Вместе с тем, особого внимания требует анализ взаимосвязи и функционального назначения помещений в планировке квартир доходного дома, так как статистические данные о наличии комнат, лестниц, входов, хотя и отражают общую тенденцию в структуре квартиры, однако не могут восстановить характер образа жизни семьи, связанный с той или иной группой помещений. В исследование были включены планы квартир, имеющие экспликацию, а также использованы описания помещений, предлагаемые в помощь архитектору при проектировании жилого дома в начале XX века [21]. Этот список включает 33 типа помещений, используемых в практике (17 типов жилых помещений, 6 типов хозяйственных, 7 – второстепенных и 3 внешних – по терминологии начала XX века). Выбор помещений зависел от количества предполагаемых комнат в квартире, но их габариты и расположение по

отношению друг к другу соответствовали требованиям функционального назначения этих помещений и достижения оптимального комфорта и здоровья находящихся в них людей. Вместе с тем, наиболее часто встречаемыми можно назвать спальню, жилую комнату, комнату прислуги, кухню, переднюю (или холл), ванную и санузел, то есть пятикомнатную квартиру для среднеобеспеченных людей.

Учитывая частоту повторяемости группирующихся помещений, рассмотрено пять принципиальных схем взаимосвязи помещений, характеризующих планировку квартир доходного дома.

Холл – большая проходная комната, предназначенная для лучшего сообщения помещений квартиры, но в то же время она является жилым помещением. Значение холла как передней обуславливает его положение у главного входа в квартиру. В лучшем случае он имел центральное по отношению к другим помещениям место, так как служит для взаимного сообщения рядом расположенных жилых и приемных помещений, а через коридор или буфетную связан с второстепенными и хозяйственными помещениями. В плане 7 – комнатной квартиры (плюс комната прислуги) прихожая-холл играет дополнительную роль библиотеки, а имея центральное расположение, связана с шерстью помещениями (спальной родителей, жилой комнатой, столовой, будуаром, кабинетом и кухней, а через небольшой коридор – с детской, дополнительной спальней и комнатой прислуги). Квартира имеет один вход.

Гостиная – предназначается одновременно для приема гостей и пребывания самих членов семьи. Чаще всего гостиную располагают рядом с передней и в непосредственном сообщении со столовой, жилой комнатой и кабинетом, или же в группе других приемных помещений. Также гостиная входит в ряд парадных помещений квартиры и иногда в дополнение к сообщению через коридор, образует анфиладный проход вместе со столовой и кабинетом.

Кабинет служит для работы хозяина, может являться и местом отдыха. Часто с кабинетом связаны несколько помещений для специальных занятий (библиотека, ателье, чертежная, лаборатория) или он соединяется с приемной, имеющей отдельный вход. Нередко кабинет служит приемной для гостей.

Помещение столовой в большинстве случаев разделяла спальную зону и парадную, с приемными помещениями. Столовые комнаты делились на два вида: столовую, предназначенную для торжественных случаев, приема гостей, и обыкновенную, служащую членам семьи. Обыкновенная столовая занимает в квартире центральное положение и служит проходной комнатой. Столовая должна иметь соединение с гостиной, жилыми комнатами, спальнями, второстепенными помещениями и доступ к кухне. Наиболее интересны планировочные решения архитектора В. Шреттера, который использует столовую в качестве проходной зоны между кухней и прихожей. Этот прием дает возможность избежать темного длинного коридора и одновременно изолирует жилую и приемную зоны от помещений кухни, кладовых и комнаты прислуги, которые имеют выход на черную лестницу, приближая максимально столовую к кухне. Квартира из шести жилых комнат и комнаты прислуги при кухне.

В группе хозяйственных помещений дома первое и центральное место занимает кухня. Она должна соединяться как с хозяйственными, так и с жилыми помещениями. Главным образом требуется хорошая взаимосвязь кухни со столовой через буфетную или коридор. В то же время кухня должна иметь по возможности непосредственный выход во двор. Анализ приведенных примеров (доходные дома архитекторов В. Шреттера и Н. Норда) показал различные приемы расположения кухни во взаимосвязи с другими помещениями и входами, которые рассмотрены на примерах холла, кабинета и столовой.

Объемно-планировочное решение доходного дома, обусловленное длинной (около 40 м) брандмауэрной стены, вдоль которой вытянулась квартира из 11 жилых комнат, имеет узкий участок, зажатый двумя соседними домами. Архитектору пришлось две одинаковые квартиры расположить вдоль стен и ориентировать их окнами во двор. Кухня расположена в центре узкой вытянутой части около черной лестницы в соседстве с буфетной, комнатами прислуги и гувернанток. Таким образом, очень неблагоприятная для планировки квартиры ситуация была решена – ее жилая (спальни и детская) и общесемейная (столовая, жилая и кабинет) зоны расположились в противоположных расширенных торцах и получили двухстороннюю ориентацию и сквозное проветривание.

В нравственном отношении, как и при постройке каждого частного дома, предъявлялись следующие требования:

1. наличие комната для молитвы, куда бы раз в день могло собираться все семейство, а также прислуга, для молитв;
2. наличие большой столовой;
3. расположение детской максимально близко к спальне;
4. отделение кухни от основных комнат только небольшими теплыми сенями или коридором.

В хозяйственно-бытовом отношении:

1. близкое расположение кухни;
2. из кладовой люк и лестница в подвал (для квартир первого этажа в небольших доходных домах).

Таким образом, жилое пространство, являясь катализатором жизненных устремлений семьи, в то же время косвенно формировало образ ее жизни.

### *2.3. Композиционные и архитектурно-стилистические решения*

Города России на рубеже XIX – XX вв. занимали территорию во много раз меньшую по сравнению с их нынешней площадью. Необходимость внедрения нового многоэтажного здания в сложившуюся рядовую застройку центральных улиц и переулков побуждала архитекторов искать эстетически приемлемые решения.

Выделяются несколько этапов развития структуры многоэтажного доходного дома, тесно связанных с трансформацией градостроительных приемов в России XIX начала XX в. На первом этапе осуществлялись меры по упорядочиванию и сонации многоэтажной жилой застройки, увеличению дворов, перенесению принципов планировки и компоновки наружных ансамблей на рядовую застройку. Вторым этапом эволюции городского жилья – создание открытых парадных дворов, разработка сложного и многозначного архитектурного языка архитектуры, отличного от однозадачных ансамблей классицизма. Третьим этапом эволюции – прорыв сплошной стены фасадов, соединение улиц через внутридомовое пространство. Внутриквартальной застройке придаются черты уличной, начинается активный процесс интерьеризации городской среды. Четвертым этапом, прерванный первой мировой войной, был чрезвычайно многообещающим. К этому времени доходные дома приобретают черты организмичности. Объемно-пространственная композиция архитектурной массы крупного жилого организма расчленяется, внутри жилья обеспечивается полноценная проветриваемость и инсоляция. В духе времени технического века жилище оснащается современной ему техникой приобретая свойство высокой комфортности.

Естественное желание архитекторов рубежа веков следовать в своих произведениях одному или нескольким принятым в то время архитектурным стилям способствовало развитию новаторских приемов. По мнению исследователей архитектуры Е.А. Борисовой и Т.П. Каждан, «стремление расширить сферу влияния классицизма, распространить его

формы не только на небольшие особняки, но и на крупные современные для них сооружения стало определяющим в архитектуре дореволюционных лет» [4]. Но оформление многоэтажных фасадов доходных домов потребовало серьезного новаторского видоизменения ордерной формы и ее приспособления к многоярусной структуре здания.

В зданиях, построенных на рубеже веков, просматривается пристрастие их создателей к различным архитектурным стилям: классицизму, готике, древнерусским мотивами даже так называемому «мавританскому» стилю. В этот период сформировался неповторимый стиль, получивший в России название русского модерна: наличие элементов, характерных для русского зодчества - узорные резные наличники, ставни, башенки на крыше. Характерным для этого периода является также отмечаемое многими исследователями взаимовлияние архитектурных течений, распространенных в то время в России и Европе.

Начиная с лестничной клетки, в сознание посетителя, и тем более жителя большого и дорогого доходного дома неуклонно внедрялось представление о комфорте пребывания и проживания в нем. Выполняющие сугубо утилитарную функцию ограждения движущихся механизмов и безопасности людей ажурные металлические решетки шахты и двери лифта нередко снабжались изготовленным по эскизам архитектора или художника растительным декором из кованого или штампованного металла, чаще всего в стиле модерн (рис. 20).





Рис. 20. Доходный дом С.В. Мяуки в г. Санкт-Петербург, 1902 – 1903 гг., арх. А.С.

Хренов

Уникальные сегодня детали интерьера не только служили эстетическому совершенству дома, но и приносили немалый доход владельцу дома, побуждая его вкладывать капитал в подобные же доходные дома, или (по современной терминологии) инвестировать новое жилищное строительство.

Архитекторы все внимание уделяли оформлению входа в здание и следующего за ним вестибюля, стремились сделать его запоминающимся и узнаваемым. Зачастую эркеры, выполнявшие утилитарную задачу увеличения площади помещений и их освещенности, повторяясь в нескольких этажах, служили акцентом размещенному под ним входу. В это время вошли в моду скульптуры каменных рыцарей, охраняющих вход.

Усиливающееся внимание к функциональной стороне архитектуры и общий, свойственный XIX веку «дух практицизма», стали все более ощутимо влиять на архитектуру доходных домов, вызывая появление и распространение ряда новых композиционных и конструктивных приемов — эркеров, окон увеличенных размеров, широких витрин, перекрытых железными балками, и т. п. Многим из этих приемов суждено было в дальнейшем получить очень широкое распространение и стать своего рода лейтмотивами архитектурной композиции городских многоквартирных домов.

Новые тенденции в планировке и конструировании доходных домов сыграли важную роль в общем процессе художественной эволюции их архитектуры. Этот тип зданий стал наиболее массовым в застройке городов России - естественно, что приемы, возникавшие в компоновке планов и фасадов доходных домов, быстро тиражировались, существенно меняя общую архитектурную физиономию города.

### *2.3.1. Архитектура доходных домов г. Нижний Новгород*

В XIX веке г. Нижний Новгород становится одним из крупнейших торговых городов России. Расположение его на главном водном пути, у слияния рек Оки и Волги активно способствовало процветанию города как важного перевалочного пункта и города-пристани, куда стягивались товары со всего Поволжья. С открытием ярмарки в 1817г. Нижний Новгород стал главным ярмарочным центром, на который свозились товары со всех районов России, а также Европы и Азии.

В первой половине XIX века нижегородское купечество активно ведет строительство в районе улицы Рождественской, проходящей параллельно берегу Волги и соединяющей главную городскую торговую зону с ярмарочными постройками. Подобное строительство охватило также примыкавший к торгу район Ильинской горы и Ильинской улицы. Здесь сформировался купеческий район, так как улица Ильинская была

наиболее коротким путем, связывавшим торг и пристани с московской дорогой. Если на улице Рождественской были в основном сосредоточены здания торгового назначения и доходного дома, то в районе улицы Ильинской находились купеческие жилые постройки.

В то время в городе работала большая группа талантливых архитекторов определивших классицистический облик города. Основу их составляли архитекторы А.Л. Леер, И.Е. Ефимов и Г.И. Кизеветтер.

Если первые два последовательно использовали образцовые проекты, то Г.И. Кизеветтер, служивший в городе с 1836 по 1842 гг., существенно обогащал фасады декоративным лепным орнаментом, включением портиков, часто использовал ордерные построения и создавал сложные архитектурные композиции. До настоящего времени его постройки активно формируют фронт застройки Рождественской и Ильинской улиц и относятся к ярким примерам архитектуры позднего классицизма.

Главным строением г. Нижнего Новгорода были два корпуса гостиного двора. Первоначально построенные в 1780-х годах, в 1820-е годы они были перестроены и получили новый архитектурный облик, отличавший их от других торговых рядов провинциальных городов (Ярославль, Касимов, Суздаль и др.) использованием в верхнем ярусе открытой ионической колоннады, поставленной на низкую аркаду (рис. 21). Подобная композиция торгового здания не встречается даже в столицах. Кроме того, один из корпусов располагался на рельефе, вследствие этого образовался дополнительный ярус, своеобразный цокольный этаж, прорезанный арочными проемами. Сложившееся трехъярусное построение корпуса гостиного двора, лаконизм и архитектурная выразительность фасадов ставят его в число лучших примеров архитектуры классицизма первой половины XIX века.



Рис. 21. Гостиный двор (торговые ряды), г. Нижний Новгород, конец XIX века.

Район гостиного двора в основном был застроен 1-2этажными каменными лавками и рядами, фасады которых отличались разнообразным сочетанием проемов, окон, ниш, рисунков рустовки, но поставленные друг к другу они образовывали пространственно сложную сеть торговых улиц и кварталов, характеризующуюся целостностью своего архитектурного облика и композиционного построения фасадов. Единство фасадам придавали не только стилистическая однородность, но и многочисленные широкие торговые проемы-входы, образующие сплошной горизонтальный ряд по первому этажу зданий, и ряды окон 2 этажа, где располагались гостиничные номера, трактиры и складские помещения. Такие кварталы образовались между Торговой, Магистратской и Живоносновскими (ныне Кожевенная) улицами.

Среди низкой застройки выделялись дома наиболее богатого купечества. Особенно заметен 3-х этажный доходный дом Ф.П. Переплетчикова (рис. 22), в котором отразилась специфика местоположения. Нижний этаж отдан под торговые лавки и разработан как своеобразный цокольный этаж к шестиколонному портику.

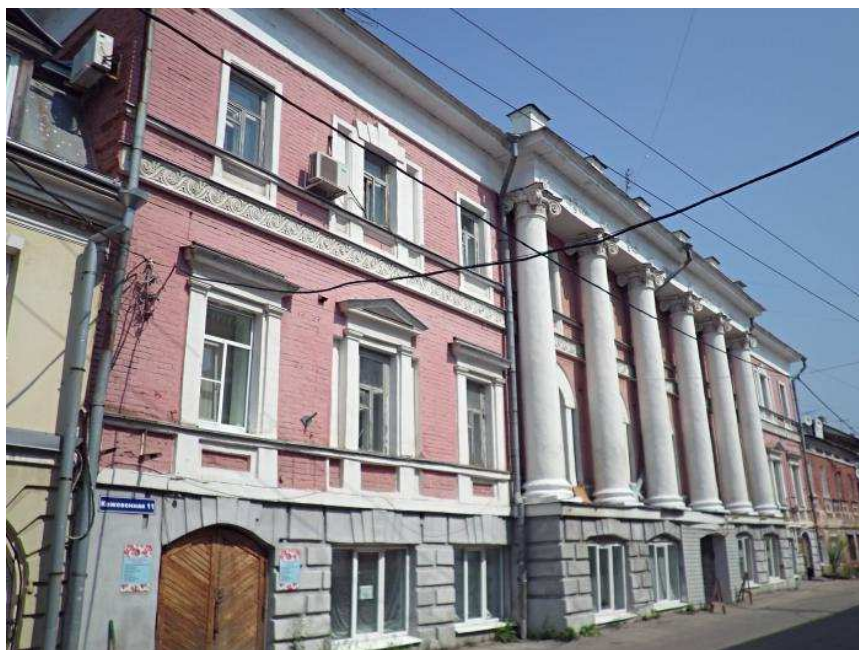


Рис. 22. Доходный дом Ф.П. Переплетчикова в г. Нижний Новгород, 1839 г., арх. Г.И. Кизеветтер

Достаточно ярко-выраженно выглядит среди доходных домов усадьба Строгановых, возведенная в 1825 - 1829 гг. (рис. 23). Здание имеет трехчастное построение: главный 3-этажный дом и 2-этажные флигеля по сторонам, соединенные высокой оградой с арочными проездами. Особенностью зданий является наличие торговых помещений, находящихся в первом этаже и выходящих на Рождественскую улицу. Кроме того, нижние этажи флигелей включали изолированные друг от друга складские помещения.



Рис. 23. Усадьба Строгановых в г. Нижний Новгород, 1825 – 1829 гг., арх. П. Иванов

По подобию этой усадьбы нижегородские купцы построили свои дома вдоль набережной Оки, напротив ярмарки.

Огромные доходные дома были построены в районе улицы Рождественской купцами М.М. Нестеровым (рис. 24) и И.Е. Вяловым (рис. 25). Протяженность их фасадов достигала 40 м, говоря о состоятельности их владельцев. Эти постройки определили новый архитектурный масштаб и облик главной торговой улицы.

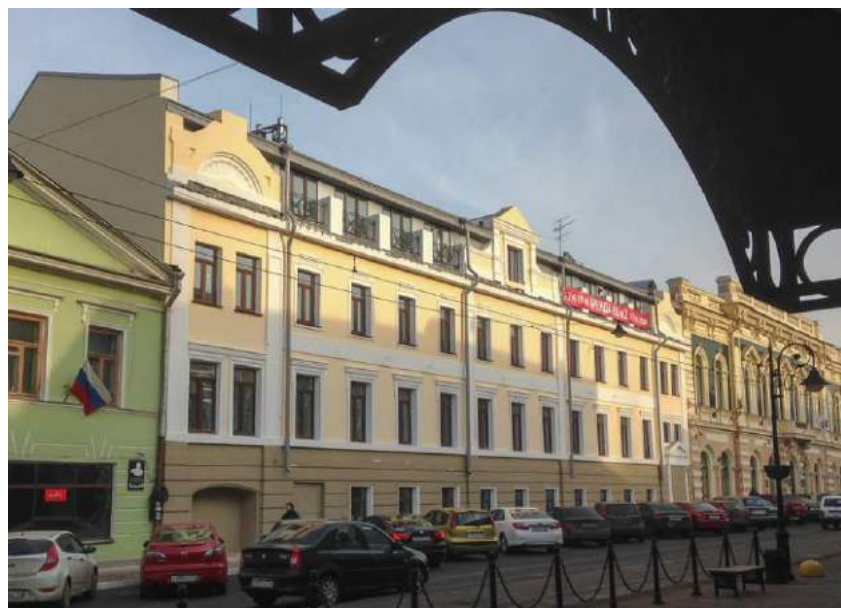


Рис. 24. Доходный дом купца М.М. Нестерова в г. Нижний Новгород, 1845 г., арх. А. Пахомов



Рис. 25. Доходный дом купца И.Е. Вялова в г. Нижний Новгород, 1842 г., арх. А. Л. Леер

Во второй половине XIX века нижегородское купечество переживало период расцвета и вело обширное строительство, связанное с перестройкой старых зданий и возведением новых.

Основным типом застройки улицы Рождественской по-прежнему были доходные дома, но их функциональное построение существенно изменилось. Первые этажи традиционно отдавали торговым помещениям, однако архитектурный облик их изменился: доминировали не отдельные лавки, а магазины с большими стеклянными витринами. Второй и третий этажи отдавались под конторы, гостиницы, а с конца XIX века под помещения банков.

Основное строительство зданий приходится на период эклектики, которая в разнообразных подражаниях, направлениях, использовании различных отделочных материалов способствовала архитектурной однородности городской среды. Архитектура модерна лишь незначительно коснулась общего характера улиц г. Нижнего Новгорода. То же самое можно сказать и о ретроспективных направлениях.

Крупнейшей постройкой второй половины XIX века был так называемый Блиновский пассаж – огромный 5-ти этажный доходный дом, выстроенный купцами-хлеботорговцами Блиновыми в 1878 г., который стал главным градостроительным акцентом в застройке Рождественской улицы (рис. 26). Существенной особенностью дома была ориентация его фасадов на древнерусскую архитектуру XVII века, в которой купечество в первую очередь усматривало преемственную связь с традициями допетровской России. В то же время здание было построено в соответствии с новыми архитектурно-строительными требованиями, с использованием новых конструктивных приемов, с широким применением металлических конструкций, особенно в лестницах. Важным структурным элементом стала пассажная линия со стеклянной крышей.



Рис. 26. Пассаж купцов Блиновых в г. Нижний Новгород, 1878 г., арх. А.К. Бруни

Доходные дома этого периода получают более сложную архитектурно-пространственную структуру, выразившуюся в активном использовании всего участка владений. Так в 3-х этажном доме Соболевых торговые помещения и гостиница с банными номерами сгруппированы вокруг одного центрального двора, в то время как в доме Журавлевых – помещения объединяются вокруг двух дворов, развивающихся вглубь участка.

К 1896 году важные изменения произошли в архитектуре купеческих построек нагорной части. Главная особенность этих построек, как жилых домов, особняков, так и доходных домов – создание индивидуального облика, основанного на использовании архитектурных приемов из прошлых стилей, преимущественно характерного для эклектики стиля ренессанс. Это выражалось в активном применении в домах наиболее богатых купцов сложного по пластике лепного орнамента, скульптур и декоративных объемных элементов, а также частей ордерной системы. Так город готовился к всероссийской художественно-промышленной выставке.

К наиболее характерным и знаменательным примерам следует отнести жилой дом Чесноковых на Ильинской улице (рис. 27) и доходный дом Кудряшевых-Чесноковых на улице Большой Покровской (рис. 28), в которых стремление к пышному, измельченному декоративному убранству



фасада сочеталось с ясным ярусным построением. Доходный дом Кудряшевых-Чесноковых, составляющий значительный фронт в застройке улицы, а также обращенный на Театральную площадь строго симметричным фасадом, необходимо отнести к главным архитектурным доминантам улицы Большой Покровской, подобно Блиновскому пассажиу на Рождественской улице. Для этого дома характерно четкое поэтажное расчленение, выделение главного этажа сложными профилированными наличниками и повторяющимся рядом полуколоннок, а также подчеркивание оси симметрии фасада высокими криволинейными или ступенчатыми парапетами.



Рис. 27. Дом купца Н.С. Чеснокова в г. Нижний Новгород, 1895 г.



Рис. 28. Доходный дом Кудряшевых-Чесноковых в г. Нижний Новгород, 1895 г., арх.  
Н.Д. Григорьев

В начале XX века наблюдается усложнение объемно-пространственной структуры купеческих жилых и доходных домов.

Нижегородское купечество как главный заказчик смогло сформировать специфический облик и архитектурно-пространственную структуру улиц и отдельных районов города, где главная роль принадлежит торговле.

Дом купца Д.И. Казанского на пл. Театральной, 4 был построен в 1907-1908 годах по проекту арх. С.А. Левкова в стиле раннего модерна (рис. 29). В процессе строительства отделка главного фасада была значительно упрощена: вместо керамической плитки была применена штукатурка, не выполнены некоторые лепные украшения, упрощены окна. План дома близок к квадрату. По центральной оси главного фасада, обращенного на Театральную площадь, расположен полуцилиндрический объем эркера. Над эркером на третьем этаже расположен полукруглый балкон с ажурным металлическим ограждением. Большое окно третьего этажа имеет плавное скругление в верхней части. Центральная часть третьего этажа выступает из плоскости стены и плавно переходит в парапет «ушками», поднимающимся над карнизом. Под эркером также расположено широкое окно. Эркер поддерживается криволинейным кронштейном. Окна обрамлены с двух сторон круглыми колонками в верхней части окна. Колонки декорированы плавным рисунком растительного характера и напоминают кору дерева (рис. 29). Цоколь отделен от первого этажа горизонтальными линиями рустов, проходящих в простенках.



Рис. 29. Дом купца Д.И. Казанского в г. Нижний Новгород, 1907 г., арх. С.А. Левков

По проекту того же архитектора был построен доходный дом № 2 на Театральной площади в 1908 году для того же заказчика (рис. 30). В первоначальном эскизе вход дома был в виде двустворчатой двери, вписанной в декоративное панно с витражом. Боковые части фасада завершались изогнутыми аттиками, украшенными растительным орнаментом. Многоцветие и живописный рельефный декор в плавных перетекающих формах и линиях придавали особую привлекательность архитектуре здания. В ходе строительства здания фасад дома был несколько упрощен в элементах декора. Из поверхности главного фасада здания выступают поверхности двух эркеров. Растительный декор служит главным украшением лицевого фасада.



Рис. 30. Справа - доходный дом купца Д. И. Казанского в г. Нижний Новгород, 1907 – 1908 гг., арх. С.А. Левков

Дом крестьянина В.П. Прядилова по ул. Алексеевская, 23 был построен в 1906-1908 гг. по проекту арх. С. А. Левкова (рис. 31). Так как дом находился в ряду фронтальной застройки и был ограничен брандмауэрными торцевыми стенами, все внимание архитектора было сосредоточено на декоративном убранстве главного фасада. Четыре высоких, выступающих над кровлей ризалита украшены рисунком плавно изогнутых листьев. Под ними расположены в полуарочном обрамлении полуциркульные окна третьего этажа. Пилоны по бокам ризалитов дополнены характерными декоративными элементами в виде трех спускающихся на разную высоту вертикальных поясков, завершающихся выпуклыми «каплями». Окна и первого и второго этажа имеет плавные очертания. По центральной оси фасада расположен сквозной проезд внутрь двора.

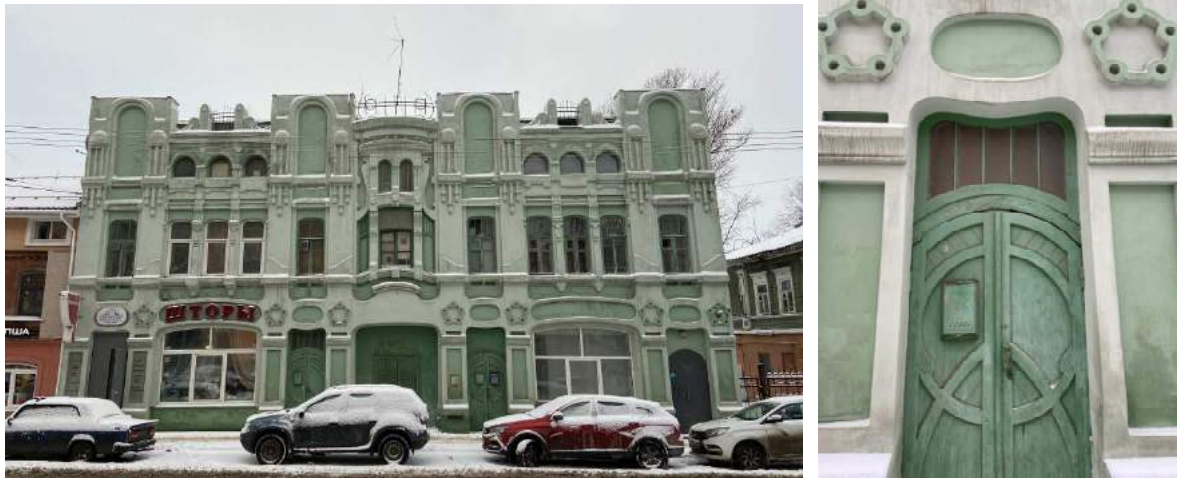


Рис. 31. Доходный дом купца В.С. Прядилова в г. Нижний Новгород, 1906 – 1908 гг.,  
арх. С.А. Левков

Построенный в 1907 году доходный дом № 16 с торговыми лавками в первом этаже по ул. Советская типичен для раннего декоративного модерна (рис. 32). Активный силуэт здания создается при помощи пирамидок над угловыми пилястрами и огромными обелисками над центральным ризалитом, где карнизная линия по центру подчиняется вертикальному акценту центральной оси фасада. Широкие пилястры украшены барельефом. Обращение к мифологии в декорировании фасада характерно для модерна.



Рис. 32. Доходный дом с лавками Г.В. Дюршмидта в г. Нижний Новгород, 1907 г.

Доходный дом И.И. Гурова построен в 1901-1902 гг., имеет простое и цельное решение композиции (рис. 33). Фасад здания отражает переход от декоративного модерна к сдержанному декоративизму, который стремится к природной орнаментике. Окна первого этажа имеет лучковое завершение, а второго – полуциркульное. Сделан акцент на метрический строй плавно изогнутых линий, обрамляющих и в то же время объединяющих по вертикали окна первого и второго этажей. Обрамления выполнены из красного кирпича в виде кокошников, переходящих в перевернутые стрельчатые арки в простенках между окнами в цокольной части здания. Форма входной двери подчиняется общему обрамлению окон и расположена ассиметрично. Этот прием обрамления из красного кирпича на фоне белого оштукатуренного плоскостного фасада является единственным примером во всем городе.



Рис. 33. Доходный дом И. И. Гурова в г. Нижний Новгород, 1901 – 1902 гг.

Жилой дом крестьянина А. Н. Седова по ул. Студеная, 49/6 возведен по проекту архитектора С.А. Левкова в 1904 – 1906 гг. на углу Студеной и Славянской (бывшей Немецкой) улиц (рис. 34). Пересечение улиц акцентировалось эркером с высокой башенкой. Также два эркера располагались по фасадам с улиц, придавая здания богатую пластику,

выделяя его их окружающей застройке. Все постройки усадьбы были запроектированы в модерне: каменный флигель, выходящий на ул. Славянскую, и деревянные дворовые службы. До настоящего времени сохранились лишь отдельные элементы модерна фасада здания в виде характерного рисунка дверей и выступающих эркеров.



Рис. 34. Жилой дом А.Н. Седова в г. Нижний Новгород, 1904 – 1906 гг., арх. С.А.

Левков

Деревянный доходный двухэтажный жилой дом, построенный по проекту П. А. Домбровского в 1906-1907 гг., сразу приобрел черты модерна (рис. 35).

Здесь архитектор уделяет большее внимание конструктивным принципам, чем внешней декоративной стороне. Главными объемными элементами становятся эркеры – они нарушают статическое восприятие дома. Эркер сильно выступает вперед и вверх, завершаясь четырехгранным шатром-пирамидой со шпилем. Два диагонально расположенных кронштейна, идущих почти до самого цоколя, зрительно объединяют выступающий эркер с основной частью здания. Второй эркер нависает над входом и завершается шлемовидным покрытием. Главный

фасад дома обшит досками, создающих рисунок «ёлочка», диктующий декоративное начало в оформлении здания.



Рис. 35. Доходный дом П.А. Домбровского в г. Нижний Новгород, 1906 – 1907 гг., арх. В.М. Лемке

Фасад двухэтажного деревянного доходного дома Н.Е. Березина № 14 по ул. Маслякова, построенного в 1914 – 1915 гг., имеет асимметричный пластический абрис, усиливающийся контрастом «активной» кровли и спокойной плоскости фасада без наличия декора (рис. 36). Фигурные консоли поддерживают вынос необычной кровли. Вход в здание акцентируется крыльцом с односкатным навесом над ним, поддерживаемым ажурными кронштейнами.



Рис. 36. Доходный дом Н.Е. Березина в г. Нижний Новгород, 1914 – 1915 гг.



Доходный дом М.Е. Карпова по ул. Ильинской, 69 построен в стиле позднего модерна, для которого характерны простота, конструктивность, минимум декоративного убранства (рис. 37). Вход в здание расположен ассиметрично, а уличный фасад облицован глазурованным кирпичом с интересным цветовым решением. Под выступающим карнизом с легкими пластичными изгибами проходит фриз из темно-синей плитки. Правый ризалит со входом подчеркнут пилястрами, расположенными в простенках трехчастного окна второго этажа с сегментным завершением и идущими на высоту двух этажей. Выступающие по бокам ризалиты венчаются над кровлей аттиками сегментного очертания с двумя узкими полуциркульными слуховыми окнами.



Рис. 37. Доходный дом М.Е. Карпова в г. Нижний Новгород, 1907 – 1909 гг., арх. Е.А. Татаринов

На бывшей Троицкой площади в 1909 году был построен доходный дом в стиле нижегородского рационального модерна, принадлежавший лесопромышленнику А.А. Пудову (рис. 38). Дом выполнен из красного кирпича с контрастирующими декоративными зелеными вставками, фасад здания богат пластикой с объемным эркером над входом.



Рис. 38. Доходный дом лесопромышленника А.А. Пудова в г. Нижний Новгород, 1908 – 1909 гг.

Доходный дом купца Д.Н. Колчина построен на ул. Б. Покровской в 1910 году (рис. 39). В первом этаже здания были предусмотрены магазины. В решении фасадов сочетается плоскость стены с равномерным метром одинаковых окон на втором и третьем этажах. Асимметрию вносят боковые ризалиты, в одном из них расположена лестница, в другом – проезд внутрь двора. Строгую пластику фасада смягчают выступающие над кровлей ризалиты. Минималистичный декор уличного фасада выражается в грубоватых замковых камнях над окнами второго этажа и накладных элементах под конами.



Рис. 39. Доходный дом Д.Н. Колчина в г. Нижний Новгород, 1910 г., арх. С.А. Левков

В 1903 году в переулке Грузинском (ныне ул. Грузинская, 24) был построен доходный дом провизора А.А. Кейзера в стиле рационального модерна (рис. 40). В цокольном этаже размещалась сигаретная фабрика. Боковые части уличного фасада завершаются выступающими выше карниза ризалитами, сегментными очертаниями которых смягчают строгую рациональность всего решения фасада. Симметрию нарушают проезд вглубь двора в одном ризалите, и входная дверь – в другом.



Рис. 40. Доходный дом А.А. Кейзера в г. Нижний Новгород, 1903 – 1905 гг.

Доходный дом купца Е.Е. Пальцева был построен по проекту архитектора И. К. Кострюкова в 1873 г. (рис. 41). Каменный трехэтажный дом является одним из главных элементов, формирующих площадь перед зданием дворянского собрания. Здание запроектировано в стиле академической эклектики и является примером доходного дома с рестораном на первом этаже и жилыми помещениями на втором и третьем этажах. Вход в ресторан на первом этаже украшен скульптурами кариатид и атлантов.



Рис. 41. Доходный дом Пальцевых в г. Нижний Новгород, 1873г. арх. И.К. Кострюков

Доходный дом с магазинами на первом этаже по ул. Б. Покровской, 23 принадлежал товариществу «Торговый дом М.Н. Смирнов с сыновьями» и был построен в 1910-е годы (рис. 42). Главный фасад строится на ритме вертикальных пилонов, облицованных белым керамическим кирпичом, и узких окон, расположенных между ними. На фоне строгой плоскости фасада контрастируют отдельные скульптурные декоративные элементы. Из горизонтальных членений четка прочитывается линия карниза, поддерживаемого закрученными в энергичные завитки кронштейнами, ниже проходит полоса с лепным орнаментом в виде ряда спиралей, а затем следует полоса из ряда капителей с растительным декором, завершающие пилястры. Строгие вертикали крупных членений смягчаются горизонтальными балконами, подчеркивающие монументальность здания. В декоративном модерне фасада здания проявляются вкрапления грядущего неоклассицизма.



Рис. 42. Доходный дом с магазинами на первом этаже в г. Нижний Новгород, принадлежавший товариществу «Торговый дом М.Н. Смирнов с сыновьями», 1910-е гг.

Доходный дом Н.А. Бугрова (рис. 43) построен в 1896 году по проекту столичного архитектора В.П. Цейдлера. Двухэтажное строение с угловым эркером в стиле академической эклектики было возведено в ходе подготовительных работ по благоустройству Нижнего Новгорода к 16-й Всероссийской торгово-промышленной выставке. На первом этаже были расположены магазины и торговые фирмы, а второй этаж вплоть до революции занимало Нижегородское отделение Волжско-Камского банка. В советское время в здании до 1957 года находилась Нижегородская контора Народного банка РСФСР.

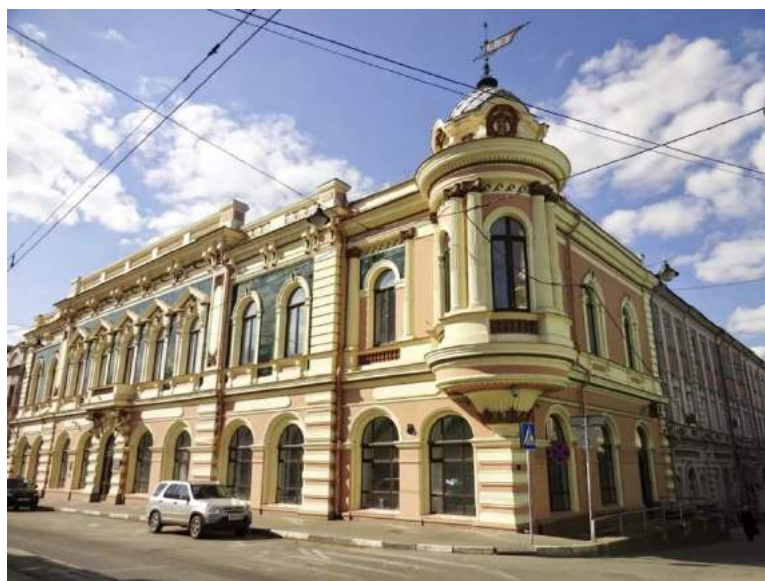


Рис. 43. Доходный дом Н.А. Бугрова в г. Нижний Новгород, 1896 г., арх. В.П. Цейдлер

Одним из наиболее оригинальных купеческих особняков на ул. Рождественской г. считается здание доходного дома Городского общества, построенное в 1812 году для купца первой гильдии, крупного промышленника и знаменитого благотворителя – Ф.П. Переплетчикова (рис. 44). Двухэтажный доходный дом для купца был выстроен по проекту архитектора В. М. Лемке. В канун Всероссийской промышленно-художественной выставки (1896г.), как и многие дома на центральных улицах города, подвергся реконструкции. Помимо надстройки третьего этажа здание было оформлено декоративным убранством, напоминающего модерн в петербургском стиле. Межкоконные проёмы верхнего этажа были декорированы романтическими маскаронами в виде женских голов с кудряшками, над карнизом появились пилоны с яйцевидными скульптурами, а центральную часть "рождественского" фасада украсило арочное окно в два этажа.



Рис. 44. Доходный дом Городского общества, промышленника Ф.П. Переплетчикова в г. Нижний Новгород, 1896 г., арх. В. М. Лемке

### 2.3.2. Архитектура доходных домов г. Москва

Широкое распространение в Москве доходных домов пришлось на 70-е годы девятнадцатого столетия, но повсеместное строительство началось в 1890-х, и продолжалось до самой войны 1914 года (начало XX века).

К реализации проектов были привлечены лучшие архитекторы Москвы. Основными стилями, которые использовались при строительстве подобных жилых домов, стали модерн, неорусский стиль и неоклассика.

Планировка и внешний вид доходных домов различались в зависимости от состоятельности будущих владельцев. Таким образом, отдельные квартиры в городе были доступны как богатым гражданам, так и горожанам со средним и даже невысоким достатком. Некоторые меценаты строили жилье даже для неимущих москвичей.

Дворянские усадьбы и "крестьянские" дома были рассчитаны на одного хозяина. Можно было сдать усадьбу целиком или флигель, но нельзя было сдать отдельную комнату из анфилады. В "крестьянских" домах вообще сдавались "углы". Съёмщику же жилья требовалось изолированное жилое помещение с доступом к местам общего пользования и, по возможности, с отдельным входом.

К 1830-м гг. доходные дома, удовлетворявшие этим требованиям, уже перестали быть редкостью. Но если требования к функциональности дома были понятны, и они были общими, то со стилем "единомыслия" не получилось.

В формировании стилевого направления эклектики выделяются два периода:

- 1830-1850-е гг. – начальный период перехода от классицизма к новым архитектурным формам;
- 1860-1890-е гг. – пореформенный период, во время которого стиль эклектики занял в архитектуре значительное место.

Поиск новых архитектурных форм привёл к тому, что 1890-х гг. наряду со стилем эклектики появились другие стили:

- в 1890-х гг. был популярен неорусский стиль;
  - в 1900-х гг. - стиль модерн;
  - в 1910-х гг. вернулась классика, получившая название неоклассики.
- Существовали и другие стили, например, неоготика.

Одним из первых в Москве был построен доходный дом И.Г. Хрящева – В.И. Варгина – Серпуховского городского общества архитектором М.Ф. Казаковым в период 1780-е годы на улице Ильинке (сегодня - строения 8 и 10), который в последствии перестроил в 1889—1891 годах архитектор Р.И. Клейн (рис. 45). Заказчиками стали московские купцы Н.С. Калинин и А.И. Павлов. В красиво декорированном здании с арками и портиком, фасад которого поражал своей протяженностью, были устроены лавки, жилые и конторские помещения, предназначенные для сдачи их внаем.

Фасадная пластика его была довольно однообразна и проста, что соответствовало функции — жилью мелких и средних торговцев в верхних этажах, лавки в нижнем. Три крупных арочных окна второго и третьего этажей - композиционный и смысловой центр дома, его наиболее существенная административная часть (над средним окном шла надпись, свидетельствовавшая о функции здания). Стилистика сооружений тяготеет к рядовой западно - европейской и барочной эклектике. Обращает на себя внимание рельефный фриз над третьим этажом с выразительными львиными масками [15].





Рис. 45. Доходный дом И.Г. Хрящева - В.И. Варгина, 1780-е годы, 1891 г. -  
перестройка, арх. М.Ф. Казаков, Р.И. Клейн

Выход ул. Ильинки на Старую площадь с двух сторон занимают комплексы, представляющие доходную застройку Москвы конца XIX, и начала XX вв. Слева это Доходный комплекс Северного Страхового общества. Справа это Доходный дом Московского Купеческого общества с магазинами и товарными складами (рис. 46).

Доходный комплекс Северного Страхового общества строился практически заново. Доходный дом Московского Купеческого общества – интересный пример истории московского строительства, когда относительно новое здание возникло в результате перестройки ранее существовавшего.

С 1870 г. владельцем участка стал Московский Купеческий банк, архитектором которого достаточно долго являлся известный московский архитектор Б.В. Фрейденберг, который в 1894 г. провел крупную реконструкцию комплекса. Необходимость в реконструкции была вызвана техническими вопросами вплоть до того, что отдельные разновременные части комплекса имели различную высоту этажей. Б.В. Фрейденберга можно назвать «одним из главных архитекторов купеческой Москвы» 1880х гг., на одной Ильинке им были выстроены Московский Купеческий банк (№ 8), Московский Торговый банк Найденова (№ 10), и Доходный

дом Купеческого общества. В застройке постройках Б.В. Фрейденберга на Ильинки явно заметно подражание строительству банковской столицы Европы – Вены – это «псевдобарокко» второй половины XIX в. с пышным оформлением фасадов лепной декорацией, коринфскими пилястрами с капителями сложного рисунка и наличниками окон с тимпанами из картушей и валют.

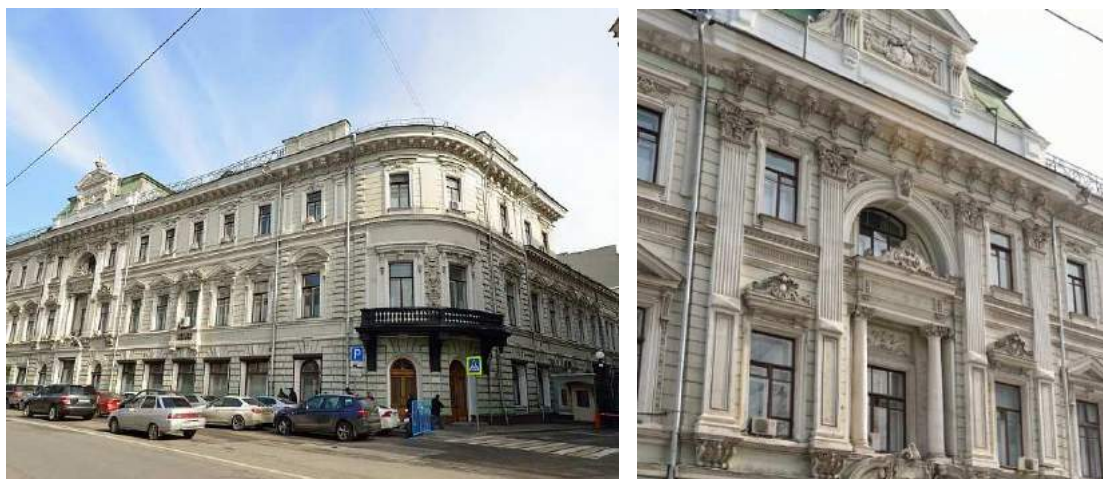


Рис. 46. Доходный дом Московского Купеческого банка с магазинами и товарными складами, 1820-е - 1830-е гг., 1890-е гг., арх. О.И. Бове, Б.В. Фрейденберг

В начале XX века недалеко от Варварских ворот Китай-города началось строительство Московского купеческого общества из комплекса шестиэтажных доходных домов по проекту архитекторов В. Шервуда, И. Германа, А. Сергеева (рис. 47). Под зданиями были устроены двухуровневые подвалы, которые предполагалось использовать в качестве складских помещений. Для удобства подвоза и хранения товаров в подвалах были предусмотрены широкие подземные проезды для гужевого и автомобильного транспорта, устроена система вентиляции, вдоль стен домов располагались световые окна из стеклянной плитки для естественного освещения. Первые этажи с большими витринными окнами предназначались для размещения магазинов, верхние этажи - для квартир.

Строительство проходило в два этапа. Первая очередь была завершена к 1912 году. Полностью комплекс сдали в эксплуатацию в 1915. Между корпусами был устроен внутренний проезд и разветвленная сеть дворов-колодцев. Дома решены в неоклассическом стиле, с

использованием классических ордерных форм. Атрик дальнего корпуса, обращенного парадным фасадом к Солянке, украшен фигурами Слав с венками в руках, поэтому жилой комплекс часто называют «дом под ангелами».



Рис. 47. Доходный дом Московского Купеческого общества, 1912 – 1915 гг., арх. В.А.

Шервуд, И.А. Герман, А. Сергеев

Комплекс Доходных домов Северного Страхового общества в Москве на углу Ильинки и Новой площади – один из последних и наиболее грандиозных комплексов, построенных в Москве перед началом Первой Мировой войны (рис. 49).

Период начала XX в. был отмечен активной доходной застройкой района Китай-города с применением новых строительных технологий. Пример нового доходного строительства этого района задал доходный комплекс архитектора Ф.О. Шехтеля «Боярский двор» 1903 г. (рис. 48).



Рис. 48. Доходный комплекс «Боярский двор», 1903 г., арх. Ф.О. Шехтель

В начале XX в. Северное Страховое общество скупило несколько участков на углу Ильинки и Новой площади для строительства грандиозного доходного комплекса, который стал одним из значительных примеров предконструктивизма в строительстве Москвы начала XX в. Комплекс состоит из двух корпусов, поставленных параллельно Новой площади (по трассе снесенного участка стены Китай-города) – корпус № 23 по Ильинке собственно вдоль Новой площади и корпус № 21 по Ильинке – через двор, ставший своеобразным внутренним переулком комплекса. Корпуса были построены с максимальной разгрузкой наружных стен, устройством крупных окон, дававших максимальное естественное освещение помещений, применением в наружном оформлении минимальной декорации.

Со стороны Ильинки комплекс Доходных домов Северного Страхового общества получил два архитектурных акцента. Корпус вдоль Новой площади со стороны Ильинки выполнен в виде выступающей полуротонды, завершенной полным куполом. Корпус от Ильинки завершен выделенной круглой башней – ротондой под куполом, в постаменте которой установлены часы. Барабан башни корпуса по Ильинке оформлен приставленной изящной ионической колоннадой.

Введение в фасады корпусов комплекса Северного Страхового общества по Ильинке формы башен, возможно, было определено тем, что

исторически по Новой площади комплекс соседствовал с крепостью Китай-города. По-видимому, авторы проекта Северного Страхового общества подразумевали художественную переключку башен комплекса начала XX в. с башнями крепости 1530х гг.



Рис. 49. Комплекс доходных домов Северного страхового общества, 1909-1911 гг. – западный корп., 1930-е гг., военный инженер И.И. Рерберг, арх. М.М. Перетяткович, В.К. Олтаржевский, И.А. Голосов

Доходный дом Третьяковых был построен в 1891 - 1892 годах по проекту архитектора А.С. Каминского (рис. 50). Изначально здание строилось для коммерческих целей: как доходный дом с торговыми помещениями, конторами и квартирами.

Фасады здания симметричны и оформлены в псевдорусском стиле: благодаря обильной лепнине, стилизованным ширинкам, полуколонкам, и карнизам доходный дом выглядит необычно среди прочей застройки улицы, а сложная кровля с характерными шатровыми завершениями и гребешками придаёт ему вид сказочного терема. Центральный вход в здание расположен на углу, что обусловило его внутреннюю планировку: по центру здания от входа проходит коридор, который делит внутренние помещения на 2 ряда залов, идущих вдоль фасадов.

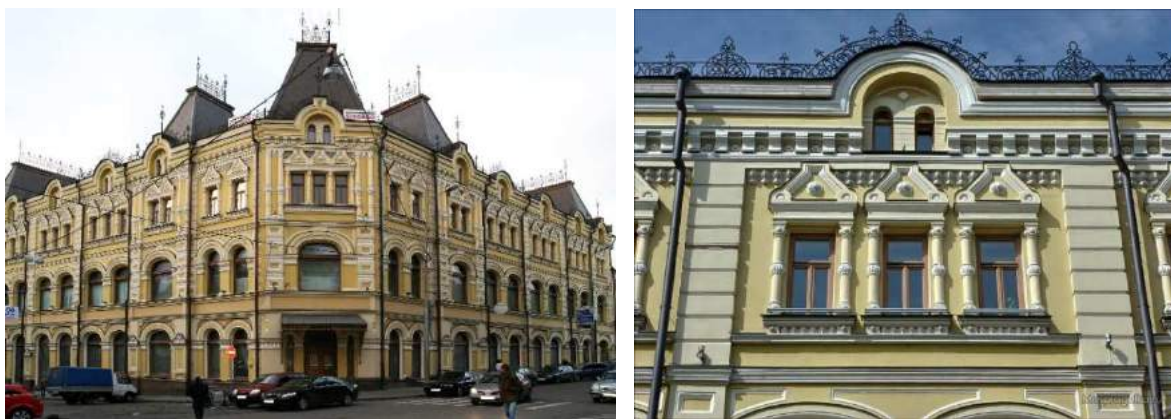


Рис. 50. Доходный дом П.М. и С.М. Третьяковых, 1891 – 1892 гг., арх. А.С. Каминский

Доходный дом И.И. Воронцовой - И.Г. Евдокимова - З.И. Шориной расположен на ул. Кузнецкий Мост напротив нового корпуса ЦУМа в центре Москвы (рис. 51). Двухэтажный дом был построен в конце 18 века по проекту неизвестного архитектора, затем неоднократно перестраивался по проектам А. Вебера (1881 г.), С. Дмитриева и В. Гаврилова (1893 г.), М. Геппенера и И. Иванова-Шица (1903 г.), а также Л. Веснина и С. Титова (1914 - 1916).

Здание занимает целый квартал между Петровкой и Неглинной и привлекает внимание пышным оформлением фасадов, прежде всего скульптурными деталями: антаблемент поддерживают фигуры младенцев-путти с рогом изобилия в руках, установленные над пилястрами коринфского ордера, оформляющими второй этаж. Также фасады обильно украшены лепниной: маскаронами, изображающими львиные морды и человеческие лица, и растительным орнаментом. Здание окрашено в тёплые пастельные тона и благодаря обильному декоративному оформлению оно стало одним из самых заметных строений на Кузнецком Мосту.

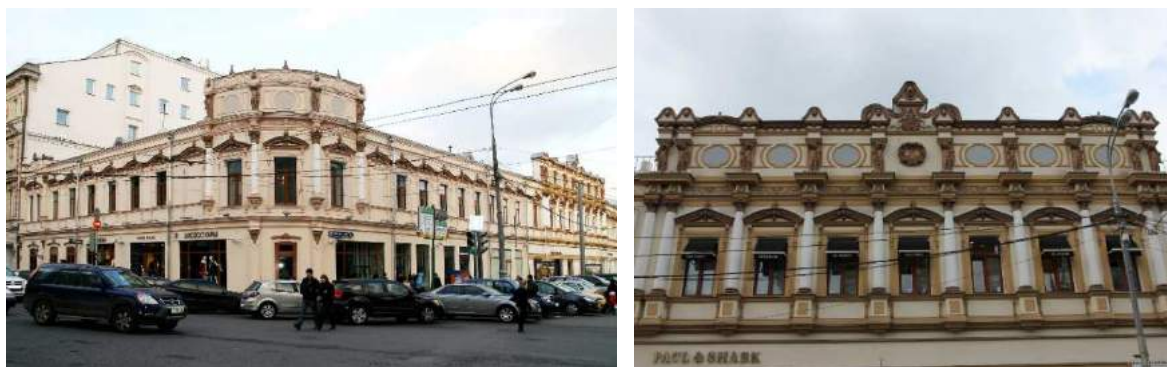


Рис. 51. Доходный дом И. И. Воронцовой — И. Г. Евдокимова — З. И. Шориной, конец XVIII в.

Напротив доходного дома И.И. Воронцовой, на пересечении ул. Кузнецкий Мост и Петровка, в 1900 году архитектором И. А. Ивановым-Шицем построен доходный дом А.С Хомякова (рис. 52). Здание является редким сохранившимся памятником, выполненным в Москве в стилистике венского модерна.

В 1931 году дом был надстроен двумя этажами [30]. По своему градостроительному положению дом визуально замыкает центральную часть улицы. Первоначальный проект предполагал строительство более грандиозного сооружения, однако в натуре это выполнено не было. Фасад здания богато украшен скульптурными и декоративными деталями, заимствованными Ивановым-Шицем из языка греческой классики. Во внешнем облике доходного дома выделяются также большие окна и доминирующие членения, подчёркнутые использованием различных материалов,— камня, штукатурки и керамической плитки, что характерно для московского модерна [10]. В целом стилистика здания определяется искусствоведами как «благородный „Style nouveau“ греческого типа а la Отто Вагнер». В композиции здания акцентирована его угловая часть, в которой устроен гранёный эркер со входом, увенчанным полуротондой во втором этаже, служащей, в свою очередь, балконом третьего этажа. Первоначально угловую и боковые части дома венчали мощные аттики, утраченные в ходе реконструкции. Надстройка здания значительно исказила его первоначальный облик и художественную целостность. Были утрачены

и некоторые декоративные детали: металлический фриз углового эркера, декоративные вазы и парапеты над сандриками окон третьего этажа, маски женских голов в угловой части четвёртого этажа, львиные маски карниза и картуша [23][22]. Частично сохранилась первоначальная отделка входного вестибюля со стороны Кузнецкого Моста [23]. Помещения в первом этаже, как и во многих доходных домах, планировались для сдачи внаём коммерческим фирмам, в то время как верхние этажи и квартиры со двора сдавались в наём для проживания.



Рис. 52. Доходный дом А.С. Хомякова, 1898 – 1900 гг., арх. И.И. Иванов-Шиц, М.К. Гепшенер

В архитектуре доходных домов Москвы значительно чувствуется многостилье и разнообразие стилевых направлений, индивидуальный подход при строительстве и проектировании каждого здания. К примеру, доходный дом З.А. Перцовой для творческой интеллигенции или «Дом с химерами», построенный в 1907 году по проекту архитектора Н. Жукова в неорусском стиле (рис. 53).

Автор проекта художник С. Малютин попытался отойти от привычной пространственной планировки четырёхэтажного дома. Благодаря разнообразию внешних объёмов, асимметрии балконов и сложной конструкции крыши здание напоминает сказочный терем. Обширные познания в древнерусском зодчестве помогли художнику интерпретировать его каноны по-новому, соединив их с эстетикой модерна [14].



Особое место в архитектурном ансамбле занимают хоры, создающие иллюзию многоэтажных мансард. Угловой балкон, находящийся на стыке главного здания и пристроенного корпуса, украсили массивным шатром-шпилем. Сверху на коньке двускатной крыши при Перцовых располагалась золочёная решётка со львами, а завершал композицию литой петух на шпиле зелёной башни. Четвёртый этаж украшала громоздкая лоджия «Беседка Царицы» с позолоченной крышей [14].

Фронтоны дома, отделанные майоликовой мозаикой, и искусная резьба дверных проёмов наполнены сказочно-былинными мотивами. Основной тематикой узоров является волшебный сад: на торце здания возвышается яркое солнце, освещающее причудливые цветы и растения. Некоторые искусствоведы также отмечают в убранстве черты скандинавского модерна: изображения драконов, медведей, рыб и сов, витиевато переплетающихся друг с другом. Отдельное внимание уделено мифическим птицам: гамаюн, феникс и сирийский грифон охраняют подъезды дома, а дымоход выполнен в виде спящей совы [14].



Рис. 53. Доходный дом З.А. Перцовой или «Дом с химерами», 1907 г., арх. Н. Жуков

В Москве усадебная застройка с небольшими одно-двухэтажными домами и садами, дворовыми хозяйственными постройками в рамках домовладения продержалась вплоть до последней четверти XIX века. Это позволило к началу XX века начать застраивать самые престижные (из-за их насыщенности культурными, деловыми и торговыми функциями) районы города (так называемые полицейские части – Мясницкую, Тверскую и Арбатскую) новыми крупными доходными домами, в том

числе домами-ансамблями и домами-кварталами, нередко сочетающими жилые, торговые и деловые функции.

Доходные дома в первую очередь строились на месте прежних дворянских усадеб с их обширными незастроенными землями и садами, то есть на исторически привилегированных местах.

В те годы возможность компактного расположения таких зданий упрощались тем, что даже крупнейшие города России на рубеже XIX – XX вв. занимали территорию во много раз меньшую по сравнению с их нынешней площадью. Необходимость внедрения нового многоэтажного здания в сложившуюся рядовую застройку центральных улиц и переулков побуждала архитекторов искать эстетически приемлемые решения.

### *2.3.3. Архитектура доходных домов г. Санкт-Петербург*

Стремительный рост населения города требовал достаточного количества жилья. Решение задачи на сравнительно небольших по площади земельных участках мог обеспечить только такой тип зданий, а сдача внаём квартир в них стимулировала активное привлечение в сферу строительства многоквартирных жилых домов больших объёмов частного капитала.

Строились и 5-6 этажные здания, их размещали вплотную друг к другу, тесно примыкавшие друг к другу, а вместе с ними появились и дворы-колодцы с необычными арками и воротами. Со временем такие дома даже стали постепенно вытеснять особняки.

Зачастую домовладельцы специально выкупали участки с особняками, чтобы потом их перестроить. Бывало и так, что владелец оставлял особняк за собой или надстраивал над служебными постройками жилые этажи и помещения, а в глубине участка строил многоэтажные флигели с квартирами. Надстройки и перестройки здания продолжались до тех пор, пока его внутренняя часть не преобразовывалась в типичный доходный дом.

Стремление домовладельцев к повышению доходности участков, приводило их к более плотной застройке, когда доходные дома или росли в высоту, или расширялись внутри своих тесных, по большей части, дворов, не всегда доступных свежему воздуху и не достаточно освещённых. Так и появились дворы-колодцы, придавшие характерные черты облику города.

В центре города, в солидных и уважаемых доходных домах аристократы, высшие офицеры, знаменитости, предприниматели и крупные чиновники снимали целые этажи «барских квартир» со всеми удобствами, да и семьи самих домовладельцев нередко проживали в одной из них. Обогреваемые каминами квартиры были с 2-мя лестницами - парадной, нарядно оформленной и выходившей на улицу, и чёрной, выходившей во двор, для прислуги и торговцев-разносчиков. Прислугу размещали в кухне и комнатах возле чёрной лестницы.

Один из многих известных из них - повышенной комфортности дом Фёдора Лидваля, построенный на Каменноостровском проспекте, д.1, стал настоящим эталоном жилого дома в стиле северный модерн (рис. 54). Архитектурное решение связало уличное и внутриквартальное пространство открытым озеленённым двором-курдонером, а сочетание "готических" окон, отделки корпусов цветной штукатуркой, художественного металла, скульптурных барельефов птиц, зверей и растительных мотивов выделило это здание в число красивейших памятников зодчества и достопримечательностей Санкт-Петербурга.



Рис. 54. Доходный дом И.Б. Лидваль, 1899 – 1904 гг., арх. Ф.И. Лидваль

В начале 20-х годов позапрошлого века купец Устинов решил построить на одной из улиц Петербурга во внутреннем дворе на пустующем месте доходный дом (рис. 55). Архитектору Иосифу Шарлеманю была поставлена задача: построить в центре двора-колодца жилое здание так, чтобы оно не закрывало солнечный свет соседним домам и имело для собственных жильцов изолированный двор.

Внутренний двор круглого дома украшен двумя арками, расположенными друг напротив друга, и выложен широкой тротуарной плиткой. К дому предусмотрено два парадных подъезда по четыре квартиры, планировка квартир коридорного типа.



Рис. 55. Доходный дом купцов Устиновых на Фонтанке (дом-кольцо), 1817 – 1822 гг., арх. И.И. Шарлемань

В 1909 году на ул. Боровой, 21 в стиле модерн был построен дом-стена – доходный дом М.Б. Кварта (рис. 56). Дом получил название благодаря тому, что с определенного ракурса выглядит чуть толще обычной стены. Он построен в форме буквы Y и потому кажется плоским, как декорация для киносъемок. Если обойти вокруг, становится понятно, что толщина дома - архитектурный розыгрыш и внутри расположены обычные квартиры.



Рис. 56. Доходный дом М.Б. Кварта (дом-стена), 1909 г., арх. М.Б. Кварт

При строительстве доходного дома В.Г. Кудрявцевой (дом-утюг), архитектору В.В. Шаубу предстояло аккуратно вписаться между каналами и реками, потому было необычно спроектировано (рис. 57). Внутренний двор-колодец тоже по форме напоминает утюг. Внешне здание выглядит скромно - заказчица из экономии отказалась от традиционной для неоклассицизма отделки, поэтому фасад был оформлен максимально просто.



Рис. 57. Доходный дом В.Г. Кудрявцевой (дом-утюг), 1911 – 1912 гг., арх. В.В. Шауб

Дом А.Ф. Евментьева расположен на углу соединения корпусов зданий по Гороховой улице и набережной Фонтанки (рис. 58). Небольшой трехэтажный дом выглядит монументальным благодаря восьмиколонному портику на главном фасаде. Само здание, принадлежавшее купцу Евментьеву, было построено в конце XVIII века и выглядело типичным примером классицизма для Петербурга. Украшением стала ротонда, которую создал в 1856 году архитектор Е.И. Винтельгатер (рис. 59).



Рис. 58. Дом Яковлевых - Дом А. Ф. Евментьева (дом с ротондой), год постройки: 1780 – 1790 гг., перестроен: 1856г., арх. Е.И. Ферри де Пиньи, Е.И. Винтергальтер



Рис. 59. Фрагменты интерьера

Доходный дом А. Ф. Бубыря или «Эльфийский садик», построенный в 1906 – 1907 гг., привлекает внимание необычным фасадом, характерным для северного модерна: его украшают барельефы солнца, растений, обычных и сказочных рыб, зверей, птиц и странных волшебных существ (рис. 60). Фантастические изображения вплетены и в кованые решетки ограды. Здание было почти полностью отдано под доходный дом - самый верхний этаж занял сам архитектор А.Ф. Бубырь.



Рис. 60. Собственный доходный дом А.Ф. Бубыря, 1906 – 1907 гг., арх. А.Ф. Бубырь,

Н.В. Васильев

«Дом с башнями» проектировал инженер и архитектор К.И. Розенштейн совместно с поклонником неоренессанса и неоготики А.Е. Белогруда (рис. 61). Тот предложил стилизовать здание под английский средневековый замок со стрельчатыми арками и двумя симметричными башнями. На фасаде одной из них поместили часы, напоминающие лондонский Биг-Бен, на циферблат которых вместо цифр нанесли изображения знаков зодиака. Еще одна особенность здания — намеренно смещенные в сторону окна третьего и пятого этажей.



Рис. 61. Доходный дом Розенштейна – Белогруда (дом с башнями), 1913 – 1915 гг., арх. К.И. Розенштейн, А.Е. Белогруд

Одно из самых красивых и оригинальных модернистских зданий Петроградской стороны было построено в 1905 году архитектором Ф. Ф. фон Постельсом (рис. 62). Весь пятый этаж дома украшает большое мозаичное панно с природными и урбанистическими пейзажами. Декоративная отделка здания довольно причудлива: органические формы плавно перетекают друг в друга, создавая впечатление, будто дом живой (рис. 63). Особое внимание привлекает портал с парящими над ним девушками, а по бокам от центрального входа можно заметить два «солнца», сплетённые из щупалец какого-то неизвестного создания.





Рис. 62. Доходный дом герцога Н.Н. Лейхтенбергского, 1905 г., арх. Ф.Ф. фон Постельс



Рис. 63. Элементы фасада

Доходный дом Ю.Б. Бака построен в 1905 году архитектором Б.И. Гиршовичем и задумывался как элитное жилье для чиновников царской России (рис. 64). Дом имеет 5 этажей и мансарду со световыми фонарями. Выстроен в стиле модерн с элементами рококо. Цоколь на высоту до 2-го этажа облицован розовым гранитом. Фасад украшают фигурные решетки на балконах и два эркера высотой в три этажа. В доме пять входов: два из них - парадные, еще три - дворовые. Самой выдающейся особенностью дома считаются уникальные подвесные

галереи (рис. 65). Благодаря им можно перейти в противоположную часть здания, не спускаясь двор.



Рис. 64. Доходный дом Ю.Б. Бака, 1904 - 1905 гг., арх. Б.И. Гершович



Рис. 65. Переходные галереи доходного дома

«Толстовский дом» или доходный дом М.П. Толстого - это огромное шестиэтажное здание, расположенное на наб. реки Фонтанки (рис. 66). Здание построено в 1910-1912 годах по заказу генерал-майора графа М.П. Толстого по проекту архитектора Ф.И. Лидваля в стиле северного модерна.

По замыслу архитектора три просторных двора были объединены в улицу, связывающую наб. реки Фонтанки и ул. Рубинштейна.

Величественные ренессансные арки поднимаются до третьего этажа, рядом арочные проходы для пешеходов. Фасады здания отделаны тесаным известняком и различными по цвету и фактуре кирпичом и штукатуркой. В оформлении использованы характерные для модерна овалы окна, рельефные панно и ниши с вазами.

Архитектором сразу были предусмотрены водопровод, прачечная и лифты и рассчитано строение было для людей с разным состоянием, поэтому и квартиры в нем были разные - от скромных до роскошных.

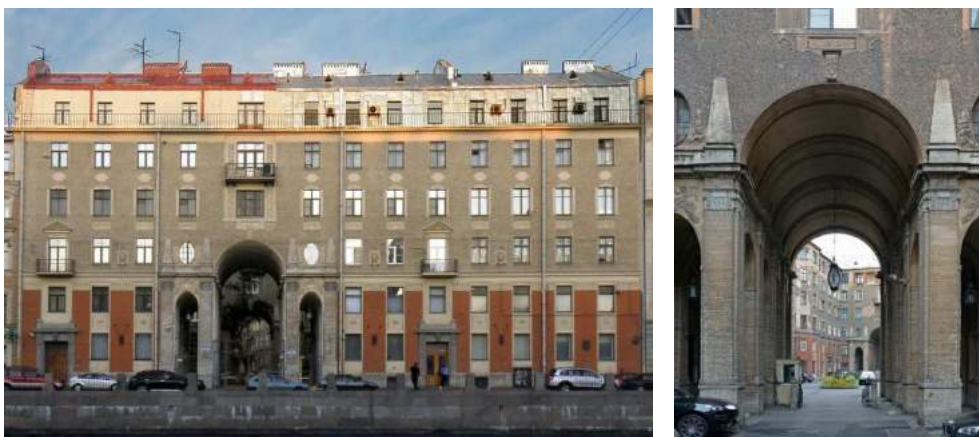


Рис. 66. Доходный дом графа М.П. Толстого или «Толстовский дом», 1910 - 1912 гг., арх. Ф.И. Лидваль

Все здания, стоящие на площади Островского, выдержаны в разнообразных вариантах классического стиля или неоренессанса, кроме доходного дома архитектора Н. П. Басина (рис. 67). Здание было построено в 1878-1879 годах в нетипичном для окружающей застройки неорусском стиле. Особенности здания - в живописном декоре его фасада и сложной форме стен. Все это достигнуто посредством различных архитектурных элементов. В оформлении присутствуют эркеры, пилястры, лепные узоры, напоминающие «деревянное» кружево, наличники и сандрики, кокошники и венчающие карнизы.



Рис. 67. Собственный доходный дом Н.П. Басина, 1878 - 1879 гг., арх. Н.П. Басин, Н.Н. Никонов

Доходный дом на наб. реки Фонтанки под номером 64 стал первым большим проектом архитектора Г.В. Барановского для купеческой династии Елисеевых (рис. 68). Дом, выходящий фасадом на Фонтанку, был построен в стиле эклектики. Фасад дома решен в формах итальянского палаццо. Отказавшись от традиционной сплошной обработки штукатуркой, архитектор применил в обработке фасада облицовочный кирпич и керамику. Разного рода детали страдают излишней дробностью и измельченностью, но прорисованы весьма тонко и с большим вкусом. Особенно поражает шикарный, далеко вынесенный на «итальянский» манер, карниз.

Участок лежит под углом к набережной и въезд во двор выполнен в виде длинного изгибающегося тоннеля. Продиктованное формой участка, такое решение также помогло изолировать внутренний двор от шумной и живой реки с ее рыбными садками, дровами и пароходами.



Рис. 68. Доходный дом Г.Г. Елисеева, 1889 - 1890 гг., арх. Г.В. Барановский

В 1913 - 1915 годах в Петербургских Песках по проекту архитектора И.И. Яковлева был построен доходный дом М.Н. Полежаева в стиле модерн с башенками и высокими кровлями, узкими окнами-бойницами как из рыцарского прошлого (рис. 69).

С целью улучшения гигиеничности квартир, насыщения их светом и воздухом в этот период практиковались обширные открытые дворы. Эта планировочная идея воплощена в доме Полежаева. Здесь устроен двор-

курдонер, служащий своего рода продолжением уличного пространства, способствующий проветриванию и инсоляции жилища.

Архитектор рационально разместил лестничные клетки в отдельных объемах между корпусами. Тем самым одна лестница не только обслуживает два корпуса, но освещается естественным светом из окон, прорезанных в обеих наружных стенах лестничного объема.

Романтический облик дому придан также достаточно рационально. "Башенные" образы создавались очень просто: или с помощью срезанного угла, увенчанного многогранным бельведером с высоким сильным шпилем, либо за счёт обработки угловой части композициями из узких окон — опять же с высоким силуэтным покрытием над этой частью здания. Средневековые мотивы оттеняются арочными лоджиями в ренессансном духе и богатой цветовой палитрой разнообразных отделочных материалов.



Рис. 69. Доходный дом М.Н. Полежаева, 1913 - 1915 гг., арх. И.И. Яковлев

Дом И.И. Ростовцева - Доходный дом Д.И. Филиппова был построен в конце XIX в. Это был каменный дом из трех этажей, на пересечении Невского проспекта и Троицкой улицы - ныне улица Рубинштейна (рис. 70). К 1877 году дом был перестроен в стиле эклектика архитектором А.Л. Гуном. Он надстроил здание до пяти этажей и переделал его фасад.

Фасад дома отличается своей своеобразностью, хорошими пропорциями частей и изящностью деталей. Угловой вход оформлен

гранитным порталом. Чугунные ограждения балконов и зонтик над подъездом характерны для стилевого направления того времени.



Рис. 70. Доходный дом И.И. Ростовцева – доходный дом Д.И. Филипова, 1875 - 1877 гг., арх. А.Л. Гун

#### *2.4. Объемно-композиционные и архитектурно-конструктивные решения*

Доходный дом стал решением жилищной проблемы середины XIX века. Крупные города росли и расстраивались новыми жилыми зданиями, в некоторых городах перестраивались старые особняки и строения под доходные дома. Исторически сложившиеся города имеют разную планировочную структуру. В Москве и в Санкт-Петербурге, доходными домами застраивался как центр города, так и свободные территории на периферии. Преимущественно застройка в квартале города везде велась сплошная, в некоторых городах с соблюдением красной линии. В зависимости от наличия и стоимости земельных участков, проекты доходных домов на имеющейся территории имели свои планировочные особенности. В Санкт-Петербурге встречаются небольшие участки, на которых дома строились в глубину, имели незначительную протяженность главного фасада и состояли из одного корпуса (О- и П-образной формы) с внутренним двором либо без него, но значительно больше встречаются дома, состоящие из нескольких корпусов и имеющих не один внутренний двор [3]. В Санкт-Петербурге не было четко-выраженного планировочного

решения доходного дома, чаще всего это были перестроенные особняки с достраиваемыми флигелями и дополнительными корпусами, из-за чего резко уменьшались размеры внутренних двориков. В Москве пространственная планировка преимущественно соответствовала начертанию букв Т, Н, Е, дома были большими и комнаты в них просторными.

С 1830 года доходный дом не только стал каменным, но и приобрёл высоту три, четыре, а иногда и пять этажей. Возводились доходные дома по красным линиям вдоль улицы в размере участка. Боковые стены делались глухими, из огнеупорного кирпича и это позволяло делать сплошную застройку улиц «единою фасадом». Застройка велась по периметру участка. Если ширина участка была до 20 метров, то возводился только один боковой флигель, и дом принимал очертания буквы Г. Если позволяла длина участка, то к нему пристраивался ещё один флигель, параллельный уличному. А если ширина участка была больше 20 метров, то двор заключался в замкнутое «каре» с двумя боковыми флигелями. Такая застройка называлась периметральной и являлась наиболее распространённой. В зависимости от длины участка таких замкнутых дворов – «каре» могло быть и два [33].

В связи с плотностью застройки территории, доходные дома, как правило, пристраивались к друг другу через брандмауэрные стены. Брандмауэр - глухая противопожарная стена здания, выполняемая из негорючих материалов и предназначенная для воспрепятствования распространению огня на здания или соседние части здания (рис. 71). В большинстве случаев стена выступает над кровлей.



Рис. 71. Брандмауэрная стена

С расчетной точки зрения возможны следующие связи между зданием и противопожарной стеной (рис. 72):

а) противопожарная стена устойчива только сама по себе, т. е. в расчете на собственный вес.

б) противопожарная стена опирается на здание в горизонтальном направлении и может быть использована для обеспечения жесткости здания в качестве диафрагмы.

в) противопожарная стена воспринимает нагрузки от перекрытия, но поддерживается зданием в поперечном направлении, обеспечивая жесткость здания в продольном направлении.

г) противопожарная стена поддерживается конструкциями перекрытия. Она опирается на перекрытия поэтажно, сверху же она должна иметь только направляющие, обеспечивающие ее устойчивость. Остающуюся щель необходимо закрыть эластичным огнестойким изолирующим веществом, например минеральным волокном или асбестовым шнуром. Стыковое соединение должно быть также и дымонепроницаемым.



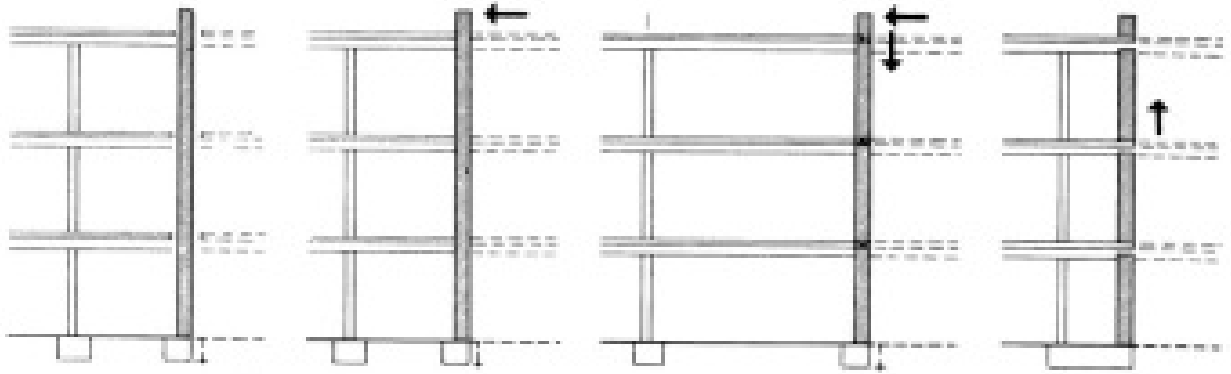


Рис. 72. Связи между зданием и брандмауэрной стеной

В ходе исследования выявлены основные виды крыш доходных домов:

- односкатная;



- двускатная;



- шатровая;



- мансардная;



- комбинированная.



Крыши доходных домов оборудованы слуховыми окнами - окно в кровле здания, предназначенное для естественного освещения и проветривания чердачных помещений, иногда - для выхода на крышу (рис. 73). Слуховые окна в виде выступа на крыше называются люкарнами (рис. 74).



Рис. 73. Слуховые окна



Рис. 74. Люкарны

Первые доходные дома, как и все постройки того времени городов России, были деревянными, после чего, как и все вновь построенные или перестроенные здания по указу Петра I – каменными [4]. С 1830-х годов доходные дома возводились с несущими стенами из силикатного или глиняного кирпича, а перекрытия в них делались двух типов – смешанные, либо деревянные.

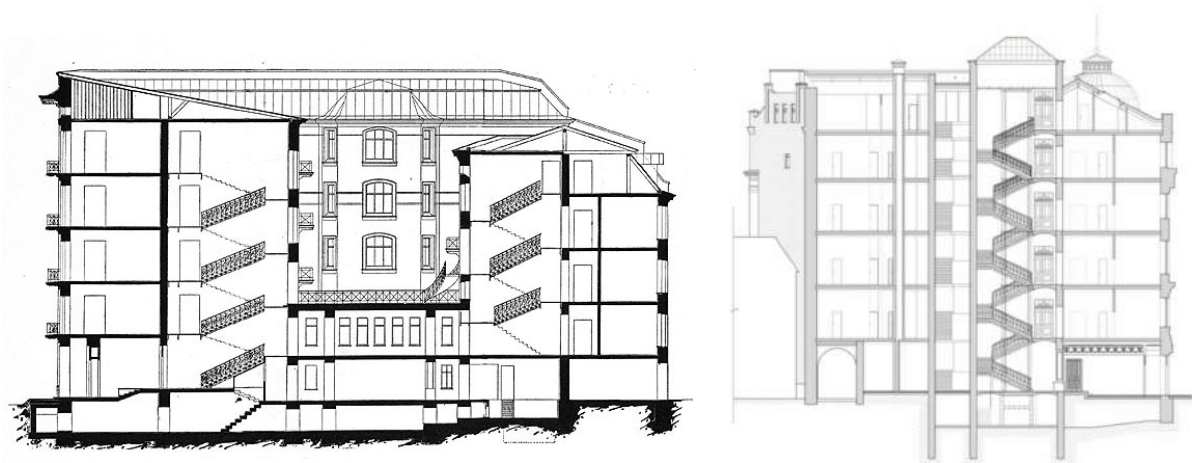


Рис. 75. Слева - разрез доходного дома Г.В. Барановского, 1897 г., арх. Г.В. Барановский, г. Санкт-Петербург, справа – разрез доходного дома М.М. Тюляевой, 1910 г., арх. К.Л. Розенкамф, г. Москва

Стремление домовладельцев к повышению доходности участков приводило их к более плотной застройке, когда доходные дома или росли в высоту, или расширялись внутри своих тесных дворов, не всегда доступных свежему воздуху и не достаточно освещённых. Так появились классические дворы-колодцы и «световые дворы».

Классический двор-колодец - это двор, куда можно попасть с улицы через внутренние проезды, зачастую туда выходят двери черных лестниц. Через такой двор попадали домой жители более дешевых квартир, тогда как состоятельные господа снимали жильё с окнами на улицу, попадая внутрь с помощью парадных лестниц (рис. 76).



Рис. 76. Классический двор-колодец

«Световой двор» - это "шахта" в несколько метров шириной, а иногда всего 1-2 окна, расположенная на стыке зданий (рис. 77). Смысл

такого двора в том, чтобы обеспечить инсоляцию подсобных помещений: ваннные комнаты, уборные, кухни, лестницы, которые расположены в глубине дома. Прямого прохода в такой световод обычно не существует - туда ведет только выход с черной лестницы или из подсобного помещения на первом этаже. Иногда световой двор делался на уровне второго этажа и сверху закрывался световым фонарём.

Таких дворов-световодов значительно меньше, чем классических дворов-колодцев, поскольку зачастую планировка здания позволяла выводить все окна в один двор и не тратить пространство на световоды.



Рис. 77. Световые дворы

Так выглядит световод «в разрезе». По каким-то причинам новое здание не было пристроено или не сохранилось, в связи с тем «световой колодец» так и не образовался (рис. 78).



Рис. 78. Световод или не «состоявшийся» двор-колодец

На рисунке ниже наглядно продемонстрированы как классические дворы колодцы, так и «световоды»:

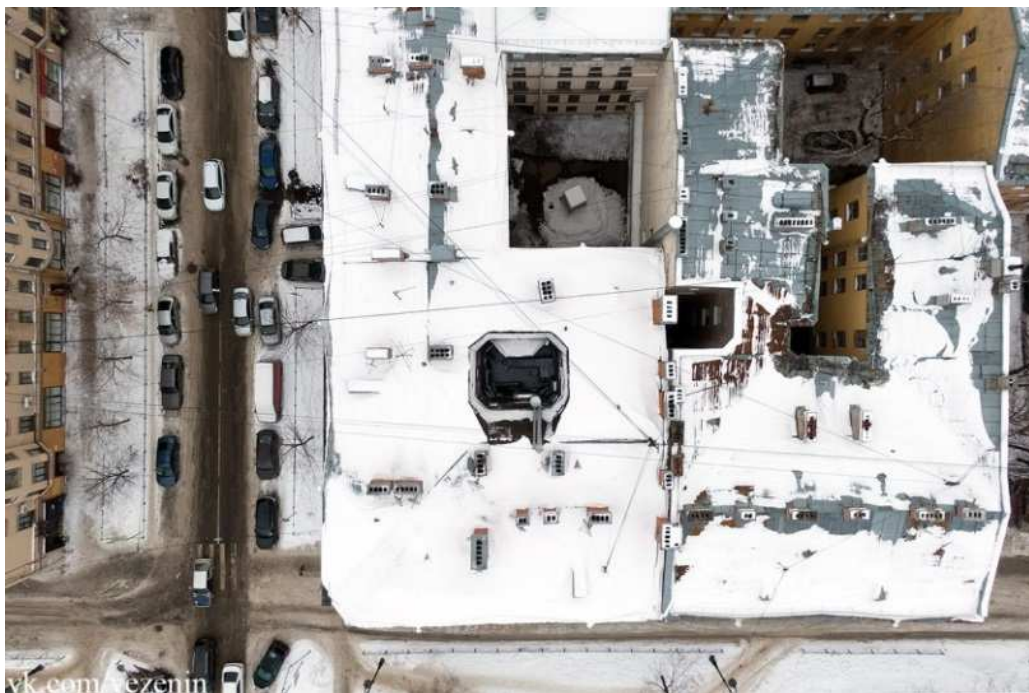


Рис. 79. Групповая застройка доходных домов на Васильевском острове в г. Санкт-Петербург

По объемно-композиционному формированию застройка доходных домов бывает:

- периметральная, замкнутая;



Рис. 80. Слева – доходный дом с классическим двором-колодцем, справа – застройка доходных домов на Марсовом поле в г. Санкт-Петербурге

- «дворцовая», п-образная;



Рис. 81. Слева - доходный дом князя С.А. Щербатова в г. Москва, справа - доходный дом М.Н. Полежаева в г. Санкт-Петербург

- точечная, фронтальная;



Рис. 82. Слева - доходный дом Т.Н. Путиловой в г. Санкт-Петербург, справа - доходный дом М. Карпова в г. Нижний Новгород

- групповая, комплексная;

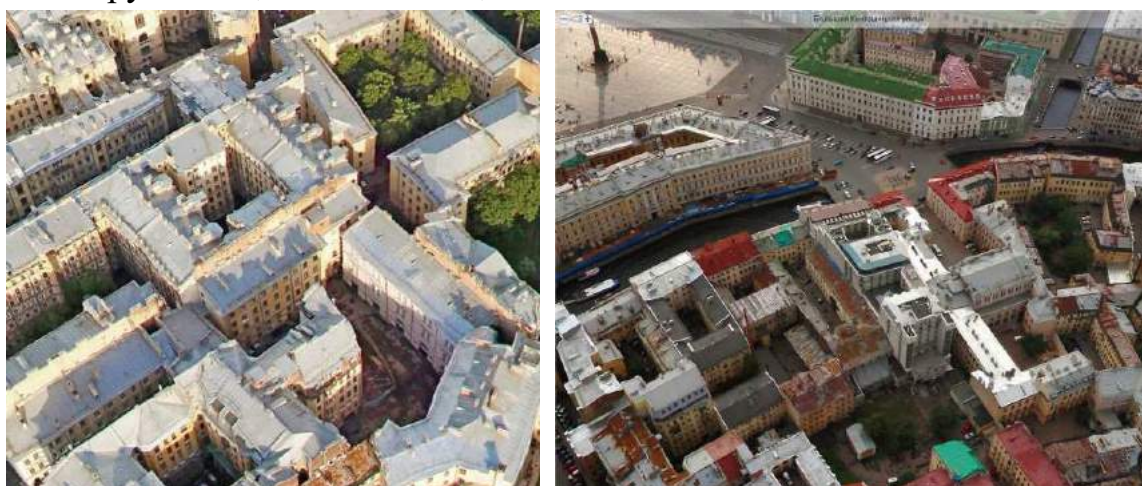


Рис. 83. Застройка доходных домов в г. Санкт-Петербург

Иногда архитекторами на стадии строительства доходных домов во внутренних дворах сооружались переходные воздушные галереи (рис. 84). Их предназначение - перемещение из парадной части дома к внутреннему

флигелю, которое возможно осуществить, не спускаясь на улицу. Такой прием формирования внутреннего пространства чаще встречается в г. Санкт-Петербург по причине повышенной плотности его исторической застройки.



Рис. 84. Слева – переходные галереи доходного дома Ю.Б. Бака в г. Санкт-Петербург, справа – переходная галерея доходного дома Г.В. Барановского в г. Санкт-Петербург

## *2.5. Формирование и развитие архитектурных стилей доходных домов второй половины XIX – начала XX вв. на примере г. Санкт-Петербург*

Для понимания общего характера архитектуры той или иной эпохи и ее художественно-стилистических закономерностей важно исследовать не только уникальные произведения архитектуры (храмы, общественные здания, дворцы и т.д.), но и массовую застройку, которая образовала архитектурную среду города, сложившуюся в данную эпоху. Эволюция архитектурного стиля наиболее ярко и последовательно выражается в «солирующих» зданиях, которые становятся своего рода «стилеобразующей» областью архитектуры.

В условиях уже сформировавшегося к середине XIX века в большинстве улиц Петербурга весьма плотной застройки фасады доходных домов становились очень важными объектами архитектурного творчества. В их общей композиционной организации и декоративной обработке отчетливо отразились закономерности стилевой эволюции архитектуры, но при этом сложились и некоторые иные «эволюционные



линии», связанные со спецификой многоквартирных доходных домов и условиями социального заказа [26].

План жилого дома компоновался исходя из соображений его доходности, фасад – исходя из пожеланий и вкусов домовладельцев и субъективных творческих установок архитектора.

В тех случаях, когда домовладелец требовал более дешевой отделки, появлялись дома с простыми и лаконичными фасадами, в оформлении которых использовались упрощенные варианты классицизма, либо какого-то исторического стиля.

На рубеже 1830-х и 1840-х годов при надстройке и расширении доходных домов, а также при возведении новых четырехэтажных домов многие архитекторы продолжали в компоновке фасадов использовать традиционные приемы позднего классицизма.

Примерами доходных домов, оформленных в традициях позднего классицизма, но с некоторыми новыми мотивами и деталями, могут служить трехэтажный дом на углу Манежного пер. архитектора Ф.И. Браун, построенного в 1837 г., у которого ампирные наличники бельэтажа дополнены лепными «рокайлями», вкомпонованными под окном, и четырехэтажный доходный дом по пр-ту Римского-Корсакова: он имеет фасад, типичный для позднего классицизма, но, судя по типовым чугунным кронштейнам его балконов, появившимся в самом начале 1840-х годов, этот дом был надстроен именно тогда (рис. 85, 86).



Рис. 85. Доходный дом в Манежном переулке, 1830 г., арх. Ф.И. Браун



Рис. 86. Доходный дом на проспекте Римского-Корсакова

Начиная с 1840 года в архитектуре доходных домов стали стремительно распространяться приемы, заимствованные из архитектурного наследия итальянского Ренессанса. Наряду с безордерной разновидностью неоренессанса применялись и иные композиции – с поэтажным ордером в виде пилястр.

Одним из первых примеров такого стилового решения фасада в Петербурге является дом полковницы Елизаветы Брюн на ул. Декабристов,

построенный в 1840 году архитектором Е.Ф. Паскалем (рис. 87). Фасад дома, украшенный поэтажно размещенными пилястрами, выглядит очень привлекательным и гармоничным.

На примерах творчества целого ряда архитекторов, активно работавших в те годы в области массовой жилой застройки, можно наглядно проследить весь процесс нарастающего кризиса классицизма и перехода к приемам ранней эклектики.



Рис. 87. Дом полковницы Е. Брюн, 1840 г., арх. Е.Ф. Паскаль

Архитектор В.Е. Морган на протяжении 1830-х – середины 1850-х годов создал в разных местах Петербурга около трех десятков доходных домов. Несколько его построек находится в Литейной части. Возведенный им в 1839 году доходный дом по наб. Фонтанки, имеет фасад, в стилистическом отношении вполне принадлежащий позднему классицизму: в его первом этаже сделаны арочные окна, обведенные архивольтами, в трех верхних этажах – прямоугольные окна; типичные для позднего классицизма сандрики с треугольными фронтончиками образуют на третьем этаже хорошо организованный ритмический ряд (рис. 88). Фасад четырехэтажного доходного дома Осиповой, построенного в 1840-1842 годах, был решен В.Е. Морганом уже несколько иначе: однотипные классицистические наличники трех верхних этажей образуют очень

монотонную композицию, и эта монотонность – уже явный признак кризиса уходящего стиля (рис. 89). Фасады обеих построек расцениваются как свидетельство кризиса уходящего классицизма



Рис. 88. Доходный дом на набережной р. Фонтанки, 1839 г., арх. В.Е. Морган



Рис. 89. Доходный дом Осиповой, 1840 – 1842 гг., арх. В.Е. Морган

Неподалеку от домов Жадимировского на набережных р. Мойки стоят два четырехэтажных дома, построенных в середине XIX века по проекту архитектора В.В. фон Витт. В оформлении фасадов упомянутых двух домов на набережных р. Мойки прослеживаются отголоски приемов уходящего классицизма.

Один из доходных домов имеет в первом этаже арочные окна, во втором и в третьем – прямоугольные, обрамленные очень простыми наличниками классицистического типа; окна верхнего, более низкого этажа, заключены в простые рамки (рис. 90). Хорошо сохранился и был реставрирован при недавнем ремонте фасад балкон – один из лучших

образцов балконов начала 1840-х годов с типовыми чугунными кронштейнами тех лет и типовой перильной решеткой с рисунком ячеек в виде рыбьей чешуи.



Рис. 90. Доходный дом на набережной р. Мойки, 1844 г., арх. В.В. фон Витт

У второго доходного дома на набережной р. Мойки сохранился только его фасад: все внутренние конструкции здания были в той или иной мере изменены и разработаны при постройке многоэтажного отеля (рис. 91). Этот фасад, спроектированный В.В. фон Виттом в 1852 году, наглядно показывает – особенно в сравнении с фасадом дома № 27 – ту эволюцию постклассицистической тенденции петербургской архитектуры, которая происходила на протяжении 1840-х – начала 1850-х годов. При общем классицистическом решении фасада дома № 22 его плоскость декорирована более насыщенно, а формы усложненных и при этом каких-то стилистически неопределенных оконных наличников двух верхних этажей уже не соответствуют традиционным формам классицизма.



Рис. 91. Доходный дом на набережной р. Мойки, 1852 – 1853 гг., арх. В.В. фон Витт

Переход от приемов классицизма к приемам эклектики наглядно прослеживается в произведениях архитектора Б. Спиндлера. Доходный дом по Вознесенскому проспекту, построенный им в 1840 году, имеет типичный для позднего классицизма декор, хотя включенный в композицию фасада эркер – это уже новый архитектурный прием, который становился на рубеже 1830-х и 1840-х годов все более популярным (рис. 92).



Рис. 92. Доходный дом на Вознесенском проспекте, 1840 г., арх. Б. Спиндлер

В 1843 году Б. Спидлер спроектировал по заказу домовладельца Мюнстера четырехэтажный дом с фасадом иного характера (рис. 93). При традиционной для классицизма отделке поверхности стены (энергичный квадратный руст первого этажа, графичный ленточный руст второго, гладкая поверхность стены четвертого) в оформлении третьего этажа (а там были устроены наиболее комфортабельные квартиры и угол был украшен балконом) применены «брамантовы окна» - с арочным проемом, охваченным прямоугольной рамкой. Эти окна – прием, типичный для начинающегося неоренессанса. Доходный дом Мюнстера с его полуклассицистическим-полунеоренессансным фасадом стал первым в этом отдаленном от центра районе зданием с фасадом того нового «переходного стиля», который становился все более популярным в 1840-х годах.

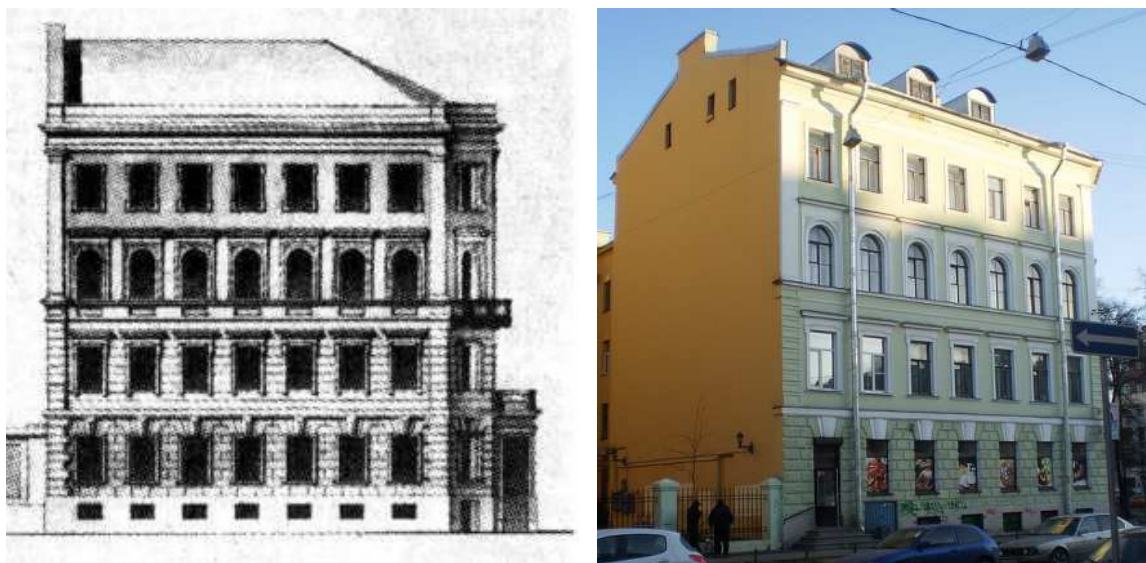


Рис. 93. Доходный дом Мюнстера, 1843 г., арх. Б. Спидлер

В том же 1843 году архитектор Б. Спидлер построил на Вознесенском проспекте доходный дом Шклярского, в архитектурном оформлении которого использовал уже иные приемы: этот дом стал одним из первых в городе четырехэтажных домов с фасадом, оформленным поэтажным ордерам в традициях итальянского Ренессанса (рис. 94).

Простенки первого этажа были обработаны рустованными лопатками, второй и третий этажи оформлены полуколоннами

коринфского ордера, четвертый этаж – пилястрами коринфского ордера. Окна второго этажа (самого престижного в этом доме) сделаны арочными, остальные окна – прямоугольной формы с наличниками классицистического типа, причем на третьем этаже наличники дополнены сандриками. На третьем этаже на углу размещен балкон с популярными в начале 1840-х годов типовыми перилами: рисунок их решетки напоминает рыбу чешую [26].

Дом Шклярского стал одним из наиболее эффектных примеров неоренессанса в архитектуре Петербурга середины XIX века.



Рис. 94. Доходный дом Шклярского, 1843г., арх. Б. Спиндлер

Эволюция стиля в массовой жилой застройке отчетливо прослеживается и в творчестве архитектора Н.П. Гребенки, который специализировался на быстром возведении недорогих и экономичных доходных домов. Фасад доходного дома В.Г. Жукова на углу Садовой и Гороховой улиц, построенного в 1845 году, является интересным примером «переходного стиля» (рис. 95). В целом он решен еще в традициях классицизма, но стены обработаны рустом не только на первом этаже, где устроены большие арочные окна-витрины (квадровый руст первого этажа – традиционный прием классицизма), но и выше: на уровне третьего и четвертого этажей стена «расчерчена» легким графичным рустом, что было уже новым приемом, близким к традициям итальянского Ренессанса.



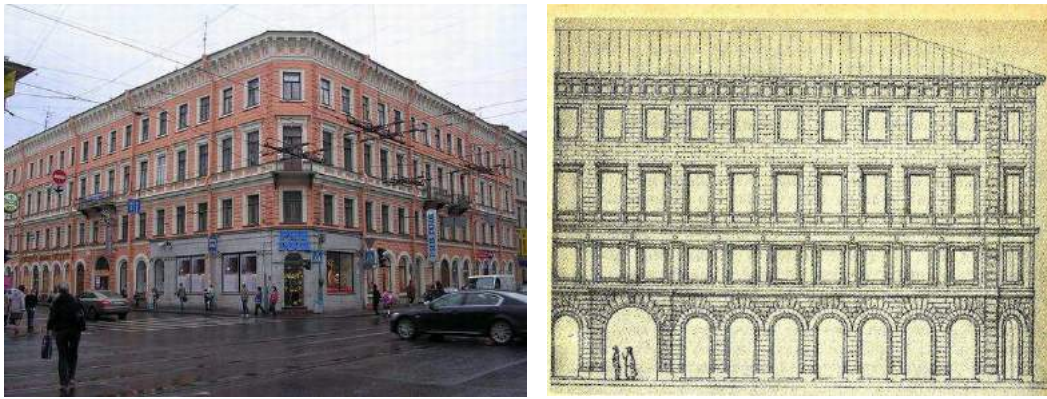


Рис. 95. Доходный дом В.Г. Жукова, 1845 г., арх. Н.П. Гребенка

Эволюция творческих почерков архитекторов второй трети XIX века, соответствует общему процессу стилевой эволюции архитектуры доходных домов в те десятилетия: от упрощенного трактованного классицизма – через переходный полуклассицистический-полуноренессансный вариант стиля – к более точному воспроизведению ренессанских мотивов – и затем, в соответствии с общей тенденцией нарастающей декоративности фасадов, к стилизаторскому неobarocco.

Доходный дом Шиля, возведенный в 1832 году архитектором А.Х. Пелем около Исаакиевской площади, своим строгим, классицистическим фасадом с удачными пропорциями это здание органично вписалось в ансамбль площади (рис. 96). Дом Шиля – типичный пример той массовой «продукции» петербургской архитектуры периода позднего классицизма в области строительства доходных многоэтажных домов, которая формировала в тот период архитектурный облик улиц.



Рис. 96. Доходный дом Шиля, 1832 г., арх. А.Х.Пель

Архитекторы использовали конструктивные и композиционные новшества, появившиеся в архитектуре жилых зданий в 1830-х годах, широко использовали новаторские приемы (эркеры, широкие окна-витрины первого этажа). Ценилась строгость и экономичность архитектурных приемов, выработанных классицизмом, которые позволяли при лаконичном оформлении фасада создать полноценную архитектурную композицию [26].

Примером постклассицистического направления в архитектуре 1840-1850-х годов стали трехэтажные дома с фасадами, завершенными треугольными и лучковыми фронтонами и с декором в духе упрощенного классицизма.

Построенные разными архитекторами в различных частях города, они иллюстрируют ту тенденцию в стилевой эволюции петербургской архитектуры, которая была стимулирована соображениями экономического характера (классицистический декор был прост в исполнении и недорог), но при этом могла быть так или иначе связана со вкусами и требованиями заказчика.

Своеобразный вариант отделки фасадов, переходный от позднего классицизма к неоренессансу – с наличниками как классицистического, так и ренессансового типа («брамантовы окна»), был использован архитектором Г.Э. Боссе в начале 1840-х годов в архитектуре нескольких особняков. Почти сразу же этот стиль стал применяться им и в оформлении доходных домов. Примером может служить построенный в 1844-1845 годах дом госпожи Гарфункель (рис. 97). Появление арочных «брамантовых окон» на втором этаже не случайно: здесь, в бель-этаже, находились самые престижные и дорогие квартиры.



Рис. 97. Доходный дом почетной гражданки Гарфункель. Справа - фасад со стороны Кокушина переулка, 1844 г., арх. Г.Э. Боссе

Приемом в архитектурных композициях фасадов в духе неоренессанса было использование руста в первом этаже в сочетании с арочными окнами. Примерами могут служить два соседних доходных дома на ул. Декабристов: дом № 16 (арх. Н.П. Гребенка, 1847) и дом № 18 (арх. А.И. Ланге, 1851) (рис. 98).



Рис. 98. Доходные дома на ул. Декабристов. Фрагменты фасадов. Стены первых этажей обработаны рустом. Слева – дом № 16, 1847 г., арх. Н.П. Гребенка. Справа – дом № 18, 1851 г., арх. А.И. Ланге

На примерах данных доходных домов 1840-1850-х годов показан широкий спектр разнообразных стилевых оттенков того переходного, полуклассицистического-полуренессанского направления, которое оказалось весьма востребованным в оформлении фасадов многоквартирных жилых домов. В этом веере соотношение классицистических и неоренессанских черт оказывалось различным, да и

художественные результаты были тоже далеко не однозначными и зависели и от пожеланий заказчика, и от экономических требований, и от престижности места, и от профессионального мастерства и вкуса архитектора.

К числу лучших примеров петербургского стилизаторского неоренессанса относится большой доходный дом барона А.Б. Фитингофа, стоящий на одном из самых «венедианских» уголков: на пересечении р. Мойки и Крюкова канала (рис. 99). Дом А.Б. Фитингофа был построен в 1855-1856 годах архитектором К.К. Андерсоном. Оформление фасадов мотивами венецианского ренессанса было подсказано тем, что здание стоит на перекрестке водных артерий: ренессанские мотивы его фасадов, в том числе и «головы дождей» в круглых нишах – тондо, вызывают отчетливые ассоциации с архитектурой Венеции (рис. 100).

Дом Фитингофа – характерный пример безордерной разновидности петербургского неоренессанса.



Рис. 99. Доходный дом барона А.Б. Фитингофа, 1855 – 1856 гг., арх. К.К. Андерсон



Рис. 100. Фрагменты фасада

В период перехода от классицизма к эклектике арочные окна стали получать все большее распространение. Они улучшали освещенность комнат и придавали помещениям более импозантный облик. Этот процесс шел тогда в архитектуре многих стран Европы. В Германии даже возник в связи с этим особый архитектурный термин: «Runbogenstil» (его смысловой перевод – «стиль круглых арок»).

Аналогичное направление быстро набирало силу и в Петербурге – в архитектуре и особняков, и доходных домов. Этот петербургский вариант Runbogenstil стал одним из воплощений новых неоренессанских тенденций в архитектуре 1840-х годов. Одним из наглядных примеров может служить дом графа А.А. Закревского на Исаакиевской площади, построенный архитектором Г.Э. Боссе в 1843-1847 годах (рис. 101).



Рис. 101. Дом графа А.А. Закревского, 1843 – 1847 гг., арх. Г.Э. Боссе

Дома с «барскими» квартирами, появившиеся в центре города, внешне нередко походили на особняки, особенно если они имели всего три этажа. Сходство с особняком усиливалось и нарядной отделкой фасада: многоквартирный дом становился похожим на «палаццо» аристократа.

Несколько таких домов появилось на тех улицах, которые в середине XIX века считались самыми фешенебельными в Петербурге и где значительную часть застройки составляли особняки [26].

Характерным примером может служить доходный дом на ул. Чайковского, принадлежавший академику архитектуры А.К. Кольману (рис. 102). Дом был возведен в 1859-1860 годах по проекту архитектора Е.И. Ферри-де-Пиньи. В его лицевом трехэтажном корпусе размещались огромные многокомнатные квартиры – всего по две в каждом этаже: они имели по пятнадцать – двадцать комнат. На втором и третьем этажах, помимо «барских» квартир, было устроено по четыре квартиры, имеющие от одной до трех жилых комнат: из окна выходили во внутренние дворы. Одновременно с главным трехэтажным корпусом в глубине участка было возведено два пятиэтажных флигеля той же высоты, что и трехэтажный лицевой: в них были спланированы квартиры в одну-три комнаты. Во внутреннем пространстве здания имеются четыре световых двора-колодца шириной всего около трех метров, куда выходили окна кухонь и комнат для прислуги.

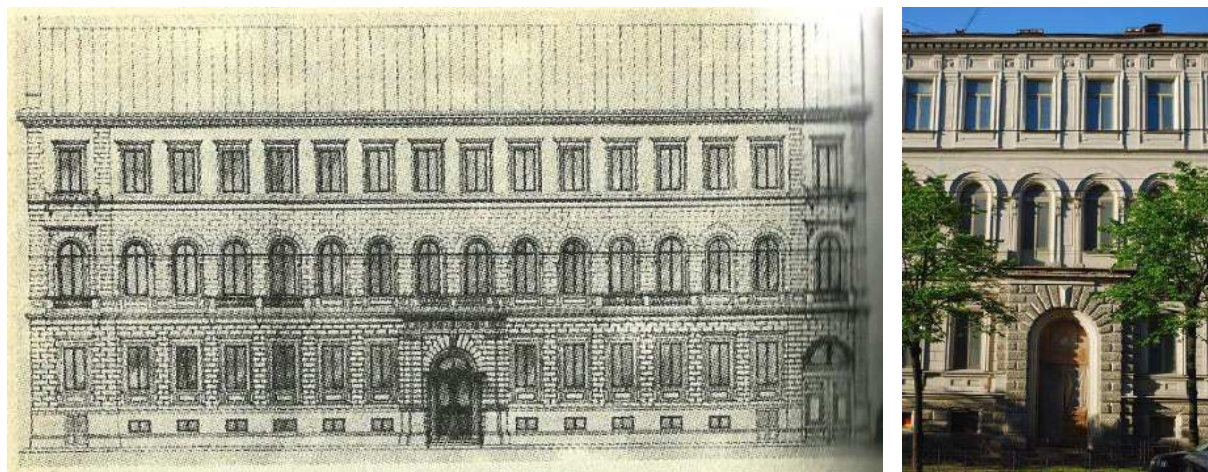


Рис. 102. Доходный дом академика архитектуры А.К. Кольмана, 1859 – 1860 гг., арх. Е.И. Ферри-де-Пиньи (слева – проект фасада, справа – фрагмент уличного фасада)

Лицевой фасад дома А.К. Кольмана оформлен в стиле ренессанс. В центре – обработанный рустом портал, ведущий на нарядно оформленную,

просторную парадную лестницу с мраморными ступенями, камином, мраморными колоннами и статуями, стоявшими в нишах.

Неоренессанс в его самых разнообразных проявлениях был одним из наиболее распространенных направлений в архитектуре доходных домов. Многообразие архитектурных приемов (и с использованием поэтажного ордера, и многочисленные оттенки безордерной разновидности) и способность ренессансных мотивов синтезироваться в отделке фасадов с мотивами уходящего, затухающего классицизма, несомненно, способствовали растущей популярности неоренессанса в архитектурной практике середины XIX века.

В тех случаях, когда месторасположение дома на престижной улице или на набережной требовало более нарядного и репрезентативного архитектурного оформления фасада, а заказчик имел желание и соответствующие финансовые возможности, архитекторы в оформлении фасадов доходных домов использовали приемы и мотивы барокко, порой вдохновляясь теми образцами зрелого русского елизаветинского барокко середины XVIII века, которые в те годы еще сохранялись в Петербурге в количестве большем, чем в наше время [26].

Респектабельные фасады «à la барокко» подчеркивали высокое социальное положение обитателей лицевых корпусов и одновременно служили рекламой домовладельца, говоря о его «изысканном вкусе». Так, вслед за архитектурой особняков, второе барокко в 1850-х годах пришло и в оформление фасадов многоквартирных домов.

Пример доходного дома такого типа – дом Н.П. Жеребцовой (рис. 103). Проект перестройки здания был разработан в 1860 году архитектором Л.Ф. Фонтана. Хозяйка, расширив свое наследственное владение приобретением соседних участков, распорядилась возвести обширный доходный дом, в лицевых корпусах которого были устроены нарядно отделанные барские квартиры (одну из них занимала она сама), а во внутренних флигелях – более скромные квартиры для жильцов «из

средних классов». Облик дома Жеребцовой и его внутренняя структура сохранились очень хорошо.

Трехэтажный корпус, выходящий на Дворцовую набережную, внешне напоминает дворец елизаветинской вельможи. Отделка фасада импонирует чистотой стиля и тонкой проработки деталей: это, несомненно, одна из лучших стилизаций середины XIX века «во вкусе Растрелли». Южный фасад дома, выходящий на Миллионную улицу, архитектор Фонтана обработал тоже под XVIII век, но в несколько ином характере. Его отделка построена на использовании мотивов французской архитектуры второй четверти XVIII века – так называемого «стиля Людовика XV». Характерной особенностью этого стиля была относительная сдержанность декоративного убранства фасадов: лепные детали были немногочисленны, окна обрамлялась несложными, но изысканно прорисованными наличниками (при этом верхняя грань оконного проема нередко выполнялась в виде пологой арки), поверхность стен членилась рустованными лопатками и пилястрами, а в нижней части обрабатывалась рустом. Изысканная сдержанность фасада подчеркивала красоту нарядных балконных решеток усложненного, рокайльного рисунка.



Рис. 103. Доходный дом Н.П. Жеребцовой, 1860 – 1863 гг., арх. Л.Ф. Фонтана

Фасады в духе парижского «стиля Людовика XV» петербургские архитекторы использовали редко. Гораздо охотнее они обращались к



русскому барокко середины XVIII века. Стилизации «во вкусе Растрелли» появлялись в середине XIX века в большом количестве. Доходные дома середины XIX века с фасадами в стиле «второго барокко» можно увидеть на многих улицах в центре города. В их числе доходный дом М.И. Янчевской архитектора А.И. Ланге (рис. 104).



Рис. 104. Доходный дом М.И. Янчевской, 1853 г., арх. А.И. Ланге

Возведенные во второй трети XIX века доходные дома с нарядными фасадами «во вкусе Растрелли» в одних случаях оказывались органичными компонентами застройки набережных и улиц, сложившейся в предыдущие годы, в других – становились важными акцентами в формирующейся новой архитектурной ткани городской среды.

Подобным акцентом, сыгравшим в свое время заметную роль в формировании окружающей городской среды и продолжающим и в наши дни оставаться интересными архитектурной доминантой, стал доходный дом Тарасовых архитекторов А.И. Ланге, Р.И. Кузьмин и К.К. Андерсон, 1858-1859 (рис. 105).



Рис. 105. Доходный дом Тарасовых в 1-й роте Измайловского полка, 1858 – 1859 гг.,  
арх. А.И. Ланге, Р.И. Кузьмин и К.К. Андерсон

Также примером такого акцента является доходный дом лесопромышленника И.Д. Липина, спроектированный архитектором Э.К. Гернет (рис. 106). Доходный дом И.Д. Липина стал подлинным украшением наб. Мойки. Удачна общая ритмическая и пластическая компоновка фасадов. Первые два этажа обработаны ленточным рустом (без вертикальных швов), столь характерным для петербургских дворцов эпохи «веселой Елисавет», два верхних этажа охвачены ордером: полуколоннами в центральных ризалитах и пилястрами в боковых. Ритм полуколонн подхватывают выступы-раскреповки антаблементов, над центральными ризалитами возвышаются лучковые фронтоны, раскрепованные в углах. Мастерски прорисованы наличники окон со сложным лепным убранством, повторяющим мотивы петербургского барокко середины XVIII века. Балконы немногочисленны, и это усиливает иллюзию почти дворцовой значительности и импозантности этого многоквартирного дома. Фасады здания, отличающиеся «уже редкой для 1860-х годов живописной сочностью лепки форм», принадлежит к лучшим произведениям петербургского стилизаторского необарокко второй трети XIX века.



Рис. 106. Доходный дом И.Д. Липина, 1863 г., арх. Э.К. Гернет (слева – общий вид, справа – фрагмент фасада)

В середине и второй половине 1850-х годов в отделке фасадов доходных домов стали использовать мотивы, заимствованные из раннего классицизма (тогда этот оттенок стиля обычно называли «стилем Людовика XVI», в правление которого во французской архитектуре на смену рококо пришел классицизм). Впрочем, обращаясь к этому стиливому прототипу, архитекторы-эклектики обычно использовали мотивы отделки фасадов петербургских зданий 1760-1770-х годов. Свойственная раннему классицизму сравнительная простота деталей и их повторяемость привлекали внимание домостроителей, так как позволяли придать фасаду желаемое изящество при относительно небольших затратах [26].

Архитектор Г.Э. Боссе в 1853 году использовал для оформления фасадов мотивы раннего классицизма при проектировании четырехэтажного дома мебельного мастера П.Г. Гамбса (рис. 107). Дом сохранился очень хорошо и дает яркое представление о том архитектурном направлении, которое возникло в 1850-х годах и вскоре стало весьма популярным. Наличники с расширенными-«ушками», изящные лепные гирлянды в сочетании с легкой графичной рустовкой стены придают фасаду дома то сочетание строгости и изящества. В композицию фасада доходного дома органично вошел балкон с типовой перильной решеткой из ячеек, повторяющих контуры рыбьей чешуи.



Рис. 107. Дом мебельного мастера П.Г. Гамбса, 1853 – 1854 гг., арх. Г.Э. Боссе

На рубеже 1850-х и 1860-х годов сформировалась новая стилевая тенденция. Она проявилась в архитектуре дворцов и особняков, а затем стала распространяться и в архитектуре доходных домов. Сущность ее заключалась в том, что в композиции одного и того же фасада архитекторы стали соединять мотивы, заимствованные из нескольких исторических архитектурных стилей.

Популярным приемом стало сочетание декоративных мотивов, заимствованных из барокко и из раннего классицизма. Оно облегчалось и тем, что в раннем классицизме сохранялись отголоски ушедшего барокко, а в позднем барокко применялись некоторые из тех декоративных мотивов, которые потом стали главными темами в декоре раннего классицизма (например, наличники с расширенными-«ушками» в верхней части и столь любимый «стиль Людовика XVI» мотив цветочной гирлянды).

Как правило, нарядными барочными наличниками оформляли окна того этажа, в котором располагались более престижные и дорогие квартиры, а окна других этажей оформляли наличниками в духе классицизма. Характерным примером является фасад дома № 16 по Миллионной улице, построенного в 1858-1859 годах архитектором А.Х. Кольбом (рис. 108).



Рис. 108. Оформление окон наличниками дома № 16 на Миллионной улице, 1858 – 1859 гг., арх. А.Х. Кольб

В 1860-х годах сочетание барочных и раннеклассицистических мотивов в оформлении фасадов доходных домов становится все более популярным, и в этом выразился один из путей стилевой эволюции эклектики от ее ранней фазы – к поздней, сформировавшейся в последней трети XIX века.

В истории стилевой эволюции петербургской архитектуры эпохи эклектики весьма знаменателен доходный дом, созданный в 1860 году на ул. Декабристов. Автор проекта Я.И. Реймерс соединил в композиции главного фасада мотивы нескольких стилей. Фасад своей постройкой обработан поэтажно размещенными неоренессансными портиками из пилястр (на третьем этаже) и каннелированных полуколонн (на четвертом этаже); ниже, на уровне второго этажа, ритм ордерных элементов поддерживают четыре кариатиды (рис. 109).

В оформлении оконных наличников применены мотивы раннего классицизма («стиля Людовика XVI», по терминологии тех лет), в рисунке балконных перил прочитываются мотивы рококо (к сожалению, сохранились не все «родные» перила балконов), а кариатиды на уровне бельэтажа имеют почти барочный характер. Таким образом, на фасаде этого доходного дома можно увидеть мотивы четырех исторических

стилей: ренессанса (принцип поэтажного ордера), барокко (кариатиды), раннего классицизма (оконные наличники второго и третьего этажей) и рококо (перила балконов) (рис. 110).



Рис. 109. Доходный дом ул. Декабристов, 1860 г., арх. Я.И. Реймерс



Рис. 110. Фрагменты фасада

То «программное многостилье», которое было создано на фасадах этого здания архитектором Я.И. Реймерсом, знаменовало – начало того поворота, который (наряду с использованием мотивов «стиля Людовика XVI» и другими архитектурно-стилистическими новациями рубежа 1850 – 1860-х годов) ознаменовал начавшийся переход от ранней стадии петербургской эклектики к ее поздней стадии, сложившейся в архитектуре последней трети XIX века.

Многообразие стилевых направлений и оттенков, формирующееся в архитектуре 1580 – 1860-х годов, отразилось и в архитектурно-

художественных формах балконов и их перильных решеток. Балконы появлялись во все большем количестве и обычно устраивались в тех этажах, в которых располагались наиболее комфортные и дорогие квартиры.

Широко использовались чугунные кронштейны. Наряду с типовыми кронштейнами, разработанными еще в начале 1840-х годов, стали применяться и новые типовые чугунные кронштейны, и кронштейны, изготовленные по индивидуальным проектам (рис. 111).

В соответствии с общей эволюцией вкусов и художественных предпочтений их формы становились все более сложными и более разнообразными.



Рис. 111. Слева – балкон дома купца Юнкера (1840 – 1841 гг., арх. Г.-Р. Цолликофер).

Справа – балкон доходного дома по Вознесенскому проспекту (1861 г., арх. Ю. О. Дютель)

Изменилось отношение к окраске чугунных кронштейнов. Если в 1830 – 1840-х годах их покрывали черной краской, соответствующей цвету чугуна, то позднее начали нередко применять светлую – очевидно, стремясь создать иллюзию фигурных каменных консолей (такие консоли, выточенные из известняка, широко использовались, например, в архитектуре Парижа в XVIII века, и мы можем предположить, что петербургские строители стремились подражать парижским образцам).

«Имитационная» окраска чугунных кронштейнов соответствовала общей эволюции архитектурных приемов эклектики в сторону нарастающей декоративности. Стали применяться и еще более откровенно

декоративные решения, когда балконы крепились на кронштейнах примитивной формы, которые закрывались оболочками – своего рода «архитектурными чехлами», отлитыми из гипса (иногда с использованием керамики).

Таким образом поступил архитектор А.И. Штакеншнейдер при конструировании балкона на фасаде бокового флигеля Шталмейстерского корпуса Ново-Михайловского дворца: железные кронштейны были закрыты лепными оболочками с красивыми маскаронами (рис. 112).

Аналогичные лепные «чехлы» железных кронштейнов балконов использовал и архитектор Л.Ф. Фонтана при создании фасада доходного дома Н.П. Жеребцовой (рис. 112). Формы этих декоративных оболочек, сделанные в подражание каменным консолям парижских особняков эпохи рококо, отвечают общему стиливому решению фасада этого здания, оформленного в духе петербургского стилизаторского неорококо тех лет.



Рис. 112. Слева - балкон бокового здания Шталмейстерского корпуса Ново-Михайловского дворца, конец 1850-х – начало 1860-х гг., арх. А.И. Штакеншнейдер.

Справа - балкон доходного дома Н.П. Жеребцовой, начало 1860-х гг., арх. Л.Ф. Фонтана

Все более разнообразными и сложными по рисунку становились и перильные решетки балконов. С одной стороны, строители продолжали использовать те типовые решетки, которые существовали еще в 1840-х



годах (например, решетки с рисунком в виде рыбьей чешуи продолжали охотно применять и в 1850-х, и в 1860-х годах).

С другой стороны, наряду с прежними типовыми перильными решетками широко применялись решетки новых типов: они и выпускались серийно, и делались по индивидуальным проектам. Соотношение рисунка этих перил с общим декоративным решением фасада тоже оказывалось разным.

Во второй трети XIX века все более популярными становились металлические навесы на металлических кронштейнах и тонких чугунных колонках, которыми оформлялись парадные подъезды дворцов, особняков и многоквартирных жилых домов. Иногда над такими навесами устраивались балконы. В числе многочисленных уцелевших образцов можно назвать металлические навесы-«зонтики» у дома, принадлежавшего в XIX веке семье архитектора Н.Л. Бенуа, и сложный по композиции навес-«зонтик» дома архитектора И.Д. Корсини (рис. 113). Сохранились у некоторых домов и «зонтики»-навесы иных типов – поддерживаемые фигурными металлическими кронштейнами.

Таким образом, значение разнообразного металлодекора в формировании архитектурного облика улиц Петербурга продолжало усиливаться.



Рис. 113. Слева – металлический навес-«зонтик» доходного дома. Справа – металлический навес-«зонтик» доходного дома, 1845 – 1847 гг., арх. И.Д. Корсини

Нарастающее многостилье, формирующееся в петербургской архитектуре в середине XIX века, в полной мере проявилось в облике фасадов доходных домов. Диапазон их художественно-стилистических решений был очень широк: от примитивных компоновок с минимальным количеством декора до нарядных, вызывающих ассоциации с палаццо римских аристократов и пышными дворцами елизаветинских вельмож.

В определенной мере облик фасада связывался с местоположением здания (в центре или на окраине) и с социальным положением жильцов лицевых корпусов, но нередко он всецело зависел от прихоти заказчика или от вкусовых установок архитектора.

Декларированный идеологами эклектики на раннем этапе ее развития принцип «умного выбора», требовавший выбирать для фасада «стиль, приличный сущности дела», т.е. искать определенную ассоциативную связь между функцией здания и его обликом, относительно последовательно осуществлялся в архитектуре доходных многоквартирных домов он явно не срабатывал [26].

Доходный дом как особый архитектурный тип зданий был в середине XIX века сравнительно молодым, он не имел прямых исторических прототипов в те отдаленные времена, к наследию которых обратились архитекторы-эклектики в середине XIX века. Это обстоятельство в известной мере «уравнивало в правах» мотивы исторических архитектурных стилей по отношению к доходным домам: архитектор-эклектик мог с равным правом использовать в отделке фасада многоэтажного доходного дома и «дожевские окна», и лепные рокайли «во вкусе Растрелли», и даже мотивы упрощенного «неогрека».

Своеобразное художественное равноправие мотивов исторических архитектурных стилей по отношению к новой функции и к новой пространственной структуре многоквартирного жилого дома все больше раскрепощало архитектуру, создавало широкую свободу в использовании «всех стилей» для отделки фасадов доходных домов.

## Выводы по 2 главе

1. Выявлено три типа структур доходных домов:

I тип – дома с квартирами от 6-ти комнат (до 10-ти и более);

II тип – дома с квартирами от 4-ех до 6-ти комнат;

III тип – дома с квартирами с 3-мя и менее комнатами.

Преобладающими являются I тип (13 %) и II тип (77,8 %), что открывает возможности восстановления доходных домов в числе прочего как элитного жилья для состоятельных слоев городского населения.

2. Принципиально новым в решении доходных домов в начале XX в., по сравнению со второй половиной XIX в., является строительство дома правильной формы вне зависимости от конфигурации участка. Увеличение рациональности планировки сопровождалось сознательным использованием в ней достижений современного инженерного оборудования зданий, особенно санитарной техники.

3. Крупные доходные дома отчетливо родственны с современной идеей микрорайона. Основное значение степенного градостроительного формирования исторической застройки - от отдельного дома к комплексу.

4. Формирование домов-комплексов в начале XX века привело к созданию крупных и сложных по своей композиции сооружений - переход от периметральной застройки с внутренними дворами к свободной планировке из отдельно стоящих зданий.

5. В результате проведенного анализа планировочных решений доходных домов выявлены их основные типы:

- галерейного типа;
- коридорного типа;
- центричная;
- комбинированная.

6. К середине XIX века в квартирах произошло разделение комнат по функциям. Формируется объемно-планировочное решение квартир -

секционное, т.е. кухни и санузлы должны были поэтажно располагаться друг над другом.

7. Наибольшее влияние на планировку квартир оказало появление в них ванн и уборных - постепенное объединение в единый санузел. Санузел объединялся в компактную группу с другими обслуживаемыми помещениями, и повторяемость планировки квартир по этажам в значительной степени была определена местоположением уборной или единого санузла в секции.

8. Усиливающееся внимание к функциональной стороне архитектуры и общий, свойственный XIX веку «дух практицизма», стали все более ощутимо влиять на архитектуру доходных домов, вызывая появление и распространение ряда новых композиционных и конструктивных приемов — эркеров, окон увеличенных размеров, широких витрин, перекрытых железными балками, и т. п. Многим из этих приемов суждено было в дальнейшем получить очень широкое распространение и стать своего рода лейтмотивами архитектурной композиции городских многоквартирных домов.

9. Новые тенденции в планировке и конструировании доходных домов сыграли важную роль в общем процессе художественной эволюции их архитектуры. Этот тип зданий стал наиболее массовым в застройке городов России - естественно, что приемы, возникавшие в компоновке планов и фасадов доходных домов, быстро тиражировались, существенно меняя общую архитектурную физиономию города.

10. Стремление домовладельцев к повышению доходности участков приводило их к более плотной застройке, когда доходные дома или росли в высоту, или расширялись внутри своих тесных дворов, не всегда доступных свежему воздуху и не достаточно освещённых. Так появились классические дворы-колодцы и «световые дворы».

11. По объемно-композиционному формированию застройка доходных домов бывает:

- периметральная, замкнутая;
- «дворцовая», п-образная;
- точечная, фронтальная;
- групповая, комплексная.

12. Нарастающее многостилье, формирующееся в архитектуре середины XIX века, в полной мере проявилось в облике фасадов доходных домов. Диапазон их художественно-стилистических решений был очень широк: от примитивных компоновок с минимальным количеством декора до нарядных, вызывающих ассоциации с палаццо римских аристократов и пышными дворцами елизаветинских вельмож. В определенной мере облик фасада связывался с местоположением здания (в центре или на окраине) и с социальным положением жильцов лицевых корпусов, но нередко он всецело зависел от прихоти заказчика или от вкусовых установок архитектора.

### **Глава 3. Доходный дом как прототип современного многофункционального жилого комплекса**

#### *3.1. Доходный дом и архитектура современных жилых зданий в исторической застройке*

В современном проектировании и строительстве сформировалось видовое многообразие и классификация многоэтажных жилых зданий в соответствии с развивающимися социально-общественными требованиями.

Современные многофункциональные жилые комплексы классифицируются по социальному классу и комфортности проживания, для каждого региона страны они индивидуальны и соответствуют уровню развития данного региона.

Жилые дома «эконом-класса» - обеспечение граждан жильем, при котором проектирование ведется по государственным нормам, СП и СНиП: такие жилые дома представляют собой массовую серийную жилую застройку стандартной планировки по проектам повторного применения. Часто квартиры в таких домах выделяются под расселение (рис. 114).



Рис. 114. ЖК «Бурнаковский» в г. Нижний Новгород

Жилые дома «комфорт-класса» - это многоквартирные жилые дома по усовершенствованным серийным проектам повторного применения или по индивидуальным проектам (рис. 115) [49].



Рис. 115. ЖК «SREDA» в г. Москва

Жилые дома «бизнес-класса» - высококачественные жилые дома по индивидуальному проектному решению с повышенными требованиями к комфортабельности и безопасности (рис. 116) [48].



Рис. 116. ЖК «Симфония Нижнего» в г. Нижний Новгород

Жилые дома «элитного типа» - жилые здания, выполненные по индивидуальному авторским проектным решениям с оформлением

элементов дизайна, с престижным градостроительным расположением (рис. 117) [47].



Рис. 117. ЖК «Театральный дом» в г. Москва

Историческое развитие доходные дома получили с середины XIX и отвечали разнообразию социальных потребностей и экономических возможностей общества того периода времени и подразделялись на несколько видов.

Доходные дома «для временного проживания и нуждающихся» - доходные дома, квартиры и комнаты которых сдавались или предоставлялись нуждающимся для проживания на безвозмездной основе на определенный промежуток времени (рис. 118).



Рис. 118. Доходный дом церкви Троицы на Грязех в г. Москва, 1908 г., арх. Л. Кравецкий



Доходные дома «дешевое жилье» для рабочих и бедных слоев населения, в которых главным значимым признаком являлись экономичность планировки помещений и рациональное использование земельного участка. Характерны снижение высоты помещений, уменьшение количества комнат, компактность планировки (рис. 119).



Рис. 119. Доходный дом Н.А. Мельцера в г. Санкт-Петербург, 1905 г., арх. Ф.И. Лидваль

Доходные дома «среднего класса» - этот тип доходных домов становится массовым к началу XX века, в них проживали чиновники, военные низших чинов и пр. Они существенно отличались по уровню комфорта и качеству, по площади, количеству комнат, отделке, а также по ориентации на улицу или во двор (рис. 120).



Рис. 120. Доходный дом В.Н. Лихачева в г. Санкт-Петербург, 1911 - 1912 гг., арх.

Рошефор де К.Н.

Доходные дома «для состоятельных» слоев населения предназначались для купеческих сословий, дворян и аристократии. Строились такие дома на престижных улицах города, где были самые дорогие земельные участки, обладали представительским видом с развитой планировочной структурой и художественно выразительной архитектурой фасадов, имели богатую техническую оснащенность (рис. 121).



Рис. 121. Доходный дом Р.Г. Вега в г. Санкт-Петербург, 1912 – 1914 гг., арх. С.О.

Овсянников

Таблица 1

<b>КЛАССИФИКАЦИЯ ДОХОДНЫХ ДОМОВ КАК ИСТОРИЧЕСКИХ ПРОТОТИПОВ СОВРЕМЕННЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ</b>				
<b>Многофункциональные жилые комплексы</b>	<b>Жилые дома «элитного типа»</b>	<b>Жилые дома «бизнес-класса»</b>	<b>Жилые дома «комфорт-класса»</b>	<b>Жилые дома «эконом-класса»</b>
	 ЖК "Victory Plaza" в г. Санкт-Петербурге	 ЖК «Аристократ» в г. Москва	 ЖК «Жюль-Верн» в г. Н. Новгород	 ЖК «Анкудиновский парк» в г. Н. Новгород
<b>Доходные дома</b>	<b>Доходные дома «для состоятельного люда»</b>	<b>Доходные дома «среднего класса»</b>	<b>Доходные дома «дешевое жилье»</b>	<b>Доходные дома «для временного проживания и нуждающихся»</b>
	 Доходный дом П.П. Баранова в г. Санкт-Петербург	 Доходный дом С.Е. Егорова в г. Санкт-Петербург	 Доходный дом М.Е. Карпова в г. Н. Новгород	 Ночлежный дом А.П. Бугрова в г. Н. Новгород

В современном жилищном строительстве жилые здания строятся не только как типовое массовое жилье, а также в соответствии с требованиями социального развития подразделяются на различные категории. Жилые дома формируются под определенные группы людей, а также по определенным критериям и признакам.

Жилые дома «клубного типа» - элитный малоквартирный жилой дом, построенный (или отреставрированный) по эксклюзивному проекту в престижном благоустроенном районе для узкого клубного сообщества жильцов (рис. 122).



Рис. 122. ЖК "Резиденция на Всеволжском" в г. Москва

«Корпоративные» жилые дома по профессиональным признакам – корпоративное жилье для сотрудников, арендуемое предприятием на срок работы в компании (рис. 123).



Рис. 123. ЖК «Дом Газпрома» в г. Москва

Жилые дома «творческих деятелей» - дома, построенные с целью заселения обществом определенного вида творческой деятельности: художников, артистов театра, артистов цирка и т.д. (рис. 124).



Рис. 124. Дом актеров МХАТа в Глинищевском переулке в г. Москва

Жилой дом - «деловой центр» - многофункциональный жилой комплекс с зоной деловой активности, которая объединяет в себе бизнес, апартаменты проживания и досуг (рис. 125).



Рис. 125. ЖК «Башня Федерация» в г. Москва

Также в архитектуре доходных домов в процессе их исторического развития сформировались классификационные социальные признаки, а именно:

Доходные дома «товариществ, обществ» – дома, предназначенные для определенного круга людей своего классового сообщества (рис. 126).



Рис. 126. Доходный дом Московского купеческого общества в г. Москва, арх. А.

Каминский

Доходные дома «страховых, банковских обществ» – дома, первые этажи которых занимали сами страховые или банковские общества, в то время как верхние этажи отдавались под квартиры.; арендовать квартиры в таких дома могли только состоятельные люди данного сообщества, выкупались земельные участки и возводились один или более корпусов элитного типа с дополнительными служебными, хозяйственными помещениями (рис. 127).



Рис. 127. Доходный дом Первого Российского страхового общества в г. Москва, 1905-

06 гг., арх. Л.Н. Бенуа

Доходные дома «творческих деятелей» - доходные дома, построенные для творческих деятелей определенного вида деятельности (рис. 128).



Рис. 128. Доходный дом Шугаевой или «Дом с рыцарем» – жилой дом работников цирка в г. Москва, 1913 г., арх. В.Н. Волокотин

Доходные дома - «деловой центр» - дом, включающий в себе жилые квартиры и помещения административного или общественно-делового назначения (рис.129).



Рис. 129. Доходный дом «Блиновский пассаж» в г. Нижний Новгород, 1878 г., арх. А.К. Бруни

Таблица 2

<b>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ</b>				
<b>Многофункциональные жилые</b>	<b>«Клубные» жилые дома</b>	<b>«Корпоративные» жилые дома</b>	<b>Жилые дома «творческих деятелей»</b>	<b>Жилой дом – «деловой центр»</b>
	 ЖК «Дворянский» в г. Н. Новгород	 ЖК «Дом преподавателей» в г. Н. Новгород	 Жилой дом «Дом-роцца» в г. Москва	 ЖК «Башня Федерация» в г. Москва
<b>Доходные дома</b>	<b>Доходные дома товариществ, обществ</b>	<b>Доходные дома страховых, банковских обществ</b>	<b>Доходные дома «творческих деятелей»</b>	<b>Доходные дома - «деловой центр»</b>
	 Доходный дом Бассейного товарищества в г. Санкт-Петербург	 Комплекс зданий страхового общества России в г. Москва	 Доходный дом Н.П. Басина или «дом для артистов» в г. Санкт-Петербург	 Конторский дом Сытина в г. Москва

В настоящее время сформировался и имеет актуальность в современном строительстве «комбинированный» тип современных многофункциональных жилых зданий, в которых поэтажно выполняется разделение по социальному уровню проживания. Пентхаус - городские апартаменты с панорамными видами, которые занимают верхний этаж и крышу многоэтажного здания, характеризуются высокими потолками и в целом большой площадью помещений. В доходных домах получили развитие этажи в виде престижных апартаментов такие, как бельэтаж - этаж, предназначенный под улучшенные апартаменты с увеличенной высотой помещений и с площадью остекления, квартиры-бельэтаж считались более высокого уровня комфорта.



Таким образом, в современных многофункциональных жилых зданиях прослеживается общность типологических признаков с доходными домами, в которых также происходит разделение квартир по социальному уровню и комфортности проживания, отличавшиеся расположением элитных престижных апартаментов по высоте здания (рис. 130) [41].

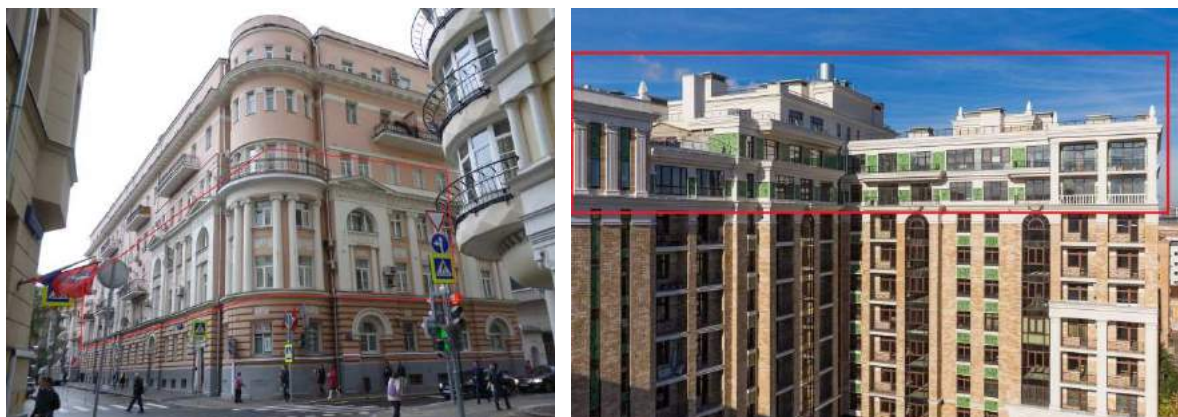


Рис. 130. Слева – доходный дом А.Д. Сидамона-Эристова в г. Москва. Справа – ЖК «Grand Deluxe на Плющихе» в г. Москва

В результате проведенного сравнительного анализа современного многофункционального жилого комплекса и исследования архитектурно-типологического формирования доходного дома выявлено, что доходный дом середины XIX – нач. XX вв. является социально-историческим прототипом современных многофункциональных жилых комплексов, в которых выявлены основополагающие преемственные классификационные признаки, выражающиеся в социальном уровне и комфортности проживания, что отображается в архитектуре зданий.

### *3.2. Модернизация и реконструкция доходных домов в современной архитектуре*

Реконструкция жилой застройки домами первых массовых серий имеет большое социально-экономическое значение. Ее основные задачи состоят не только в продлении срока службы зданий, но и в ликвидации физического и морального износа, улучшении условий проживания, в оснащении жилых зданий современным инженерным оборудованием,

повышении эксплуатационных характеристик и архитектурной выразительности.

В условиях реконструкции образовавшейся застройки архитектору необходимо не только стараться сохранять данную историческую застройку, а адаптировать её под нужды людей, их быт и ритм жизни, но и гармонично вписать в нее новаторскую концептуальную архитектуру. Такие современные условия развития общества адаптивность становится одной из наиглавнейших свойств прогрессивной архитектуры. Архитекторы все чаще проводят реконструкции исторических сооружений, придавая им качественно новые функциональные характеристики.

В настоящее время сочетание старого и нового становится задачей, во много раз более сложной, чем раньше. Это связано с изменением масштаба и технологии нового строительства, с необходимостью решения ряда сложнейших инженерных и социальных проблем, с наступлением совершенно нового этапа развития градостроительной культуры в самом широком смысле этого слова. Синтез новой застройки и старого города должен производиться на основе предварительного детального изучения исторически сложившихся принципов застройки старого города.

Одним из методов реконструкции является пристройка - добавление к большим существующим объемам, а также включения небольших старых зданий в новые строительные комплексы.

Пристройка может являться продолжением существующего здания без устройства новой, параллельной стены. Иногда устраивают параллельные стены, когда пристройка должна быть выше существующего здания. Различают три вида пристроек: в торец, сбоку здания, расширение корпуса.

Пристройки обычно решаются как дома нового поколения, нередко повышенной этажности, но при этом должны носить характер,

масштабный строй и художественный облик, сохраняющий восприятие существующей застройки. Особенно целесообразно осуществлять пристройку к угловым зданиям, обеспечивая им современное конструктивное решение, наружную отделку и этажность, соотносясь с градостроительными требованиями.

Примером такого метода реконструкции является проект реновации доходного дома № 17 Спиридоньевского переулка в г. Москва архитектурного бюро AI-architects (рис. 131). Это кирпичный дом был построен в 1900 году. Экспертиза показала, что состояние здания позволяет заменить деревянные перекрытия на железобетонные и провести комплексную реконструкцию с возвращением первоначального вида.

Целью проекта стало возобновление статуса респектабельного жилого дома с оригинальной архитектурой и современными коммуникациями. Фасад планируется очистить от многочисленных слоёв штукатурки, что поспособствует частичному обнажению старинного кирпича. В этом заключалось архитектурно-стилистическое решение архитектора и черты индивидуального стиля.

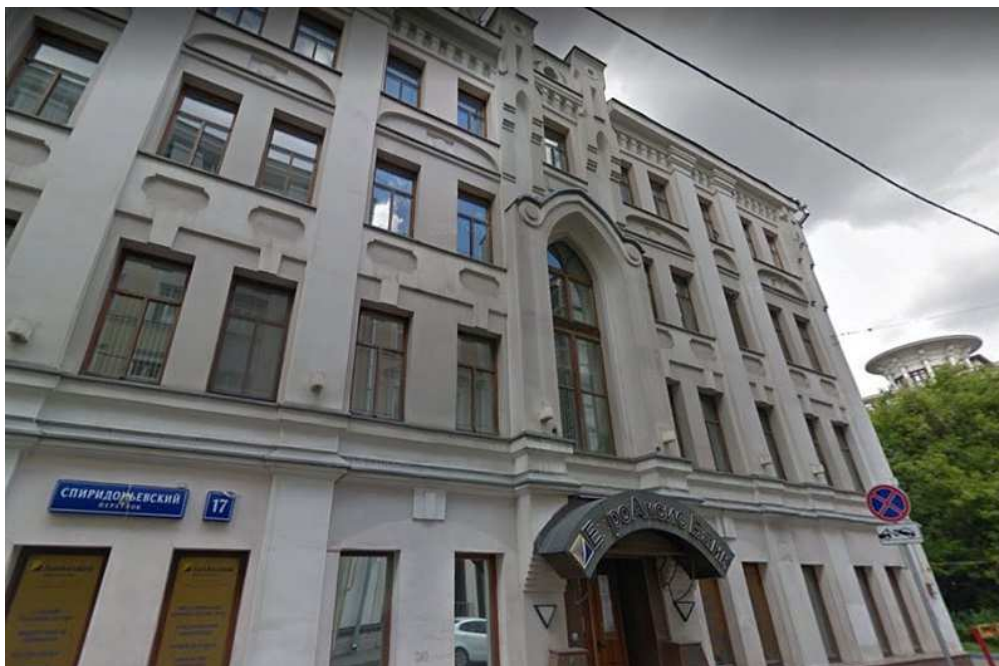


Рис. 131. Доходный дом в г. Москва, 1900 г. (фото в настоящее время)



Рис. 132. Проект реконструкции доходного дома в г. Москва

В советский период со стороны брандмауэра была частично демонтирована стена и на ее месте появились коммунальные пристройки (рис. 133). Они не представляют никакой эстетической и практической ценности. В проекте предусмотрен демонтаж пристройки и возведение на том же месте небольшого современного блока из серого камня (рис. 134).

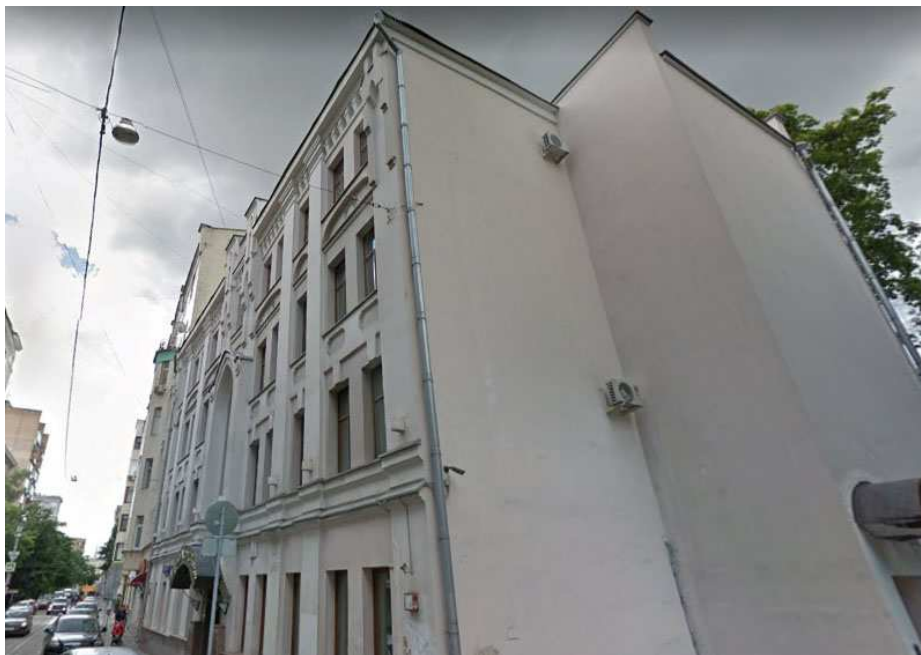


Рис. 133. Доходный дом в г. Москва, 1900 г. (вид со стороны брандмауэра)

С точки зрения экономической составляющей целесообразности проекта была поставлена задача превратить большой нефункциональный чердак в мансардный этаж. Это требование не противоречит эстетическим убеждениям и принципам, так как не вносит конструктивных изменений в

проект. Архитектура здания позволяет добавить ещё один жилой этаж, не выходя за красные линии застройки.



Рис. 134. Проект реконструкции доходного дома в г. Москва (вид со стороны брандмауэра), с добавлением дополнительного объема и мансардного этажа

Еще один пример применения приема «пристройка» при реконструкции доходных домов - проект реконструкции доходного дома Э. И. Гейдериха с пристройкой секционного жилого дома в г. Санкт-Петербург (рис. 135).

Разработан проект реконструкции исторического доходного дома с пристройкой нового секционного жилого дома для наиболее выигрышного использования прилегающей дворовой территории. Строительство нового здания гармонично вписывается в окружающую застройку, облик которого продиктован ритмом членения прилегающих зданий. В проекте предусмотрены эксплуатируемые кровли (общественные и частные), зимний сад, подземный паркинг, а также устройство кофеен и офисов на первом этаже (рис. 136).



Рис. 135. Доходный дом Э.И. Гейдериha в г. Санкт-Петербург, арх. В.И. Шене, 1908 г.  
(фото в настоящее время)



Рис. 136. Проект реконструкции доходного дома Э.И. Гейдериha (общий вид)

Следующим приемом реконструкции исторической застройки является надстройка – это повышение этажности здания или его частей, такой вид реконструкции является наиболее эффективным, поскольку в результате можно увеличить полезную площадь без расширения площади застройки.

Примером такого приема является эклектичный архитектурный ансамбль на Садовнической улице, в одном из самых престижных районов Москвы - Замоскворечье, который состоит из трех исторических жилых домов архитектора Эрнста-Рихарда Нирнзее (рис. 137). Два здания красного кирпича в неоготическом стиле в глубине двора и здания в стиле ампира, обращенного на Садовническую улицу. Первые два дома

спроектированы заново и воссозданы в оригинальном виде. В рамках проекта реконструкции доходные дома были накрыты стеклянным куполом, который объединил их в единый атриум.



Рис. 137. Реконструкция комплекса доходных домов на Садовнической улице

Прием «надстройки» дополнительного объема встречается и в случае надстройки верхних этажей доходных домов. Жилой комплекс «Русский модерн» представляет собой проект реконструкции исторического здания доходного дома, построенного в конце XIX века (рис. 138). В рамках проекта реконструкции восстановлен исторический фасад: знаменитая абрамцевская плитка, декоративные элементы, цветная керамика, цоколь и детали входных зон, сохранен рисунок переплетов дверей, окон, решеток ограждений балконов. Также заменены несущие конструкции, установлены современные инженерные и коммуникационные системы, и надстроены дополнительные верхние этажи здания.

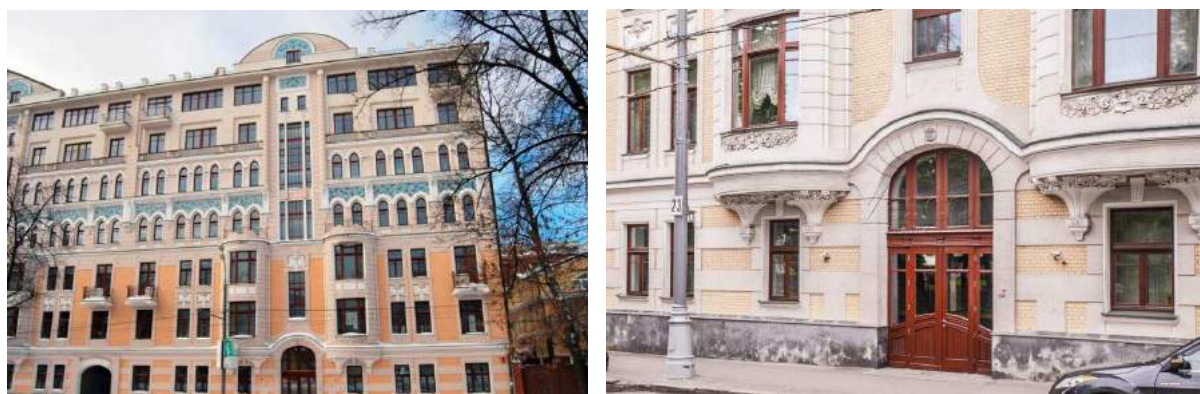


Рис. 138. ЖК «Русский модерн» в г. Москва, реконструкция исторического доходного

Также представлен проект реконструкции доходного дома Блинова на улице Макаренко в г. Москва, построенный архитектором Тропаревым в 1904 году (рис. 139). Над зданием планируется надстроить дополнительный объем. По мысли авторов этого проекта, декоративное оформление надстройки ассоциируется с занавесом, так как здание принадлежит Детскому театру юного актера. В надстройке планируется размещение полноценного зрительного зала, устройство которого в самом здании ранее было невозможно.



Рис. 139. Доходный дом Блинова в г. Москва, 1904 г. (слева – фото здания в настоящее время, справа – проект планируемой надстройки)

Также приемом реконструкции исторической застройки является вставка нового объема - в существующее здание, внутри его, встраивается дополнительный объем. Добавление нового объема между жилыми домами для увеличения площади здания и формирования жилых групп.

Примером объединения исторических зданий при помощи вставки дополнительного здания является усадьба фабрикантов Прохоровых – Хлудовых в г. Москва, построенная в 1820 году.

В процессе реконструкции в 1997 году были очищены и перекрашены фасады, восстановлена лепнина, а также между двумя историческими флигелями усадьбы было построено третье здание, объединившее их в единый архитектурный комплекс (рис. 140).





Рис. 140. Реконструкция усадьбы фабрикантов Прохоровых – Хлудовых в г. Москва

Пристройки к зданиям и встройки – это методы повышения экономичности застройки путем увеличения ее плотности, полезной площади квартир и их комфортности.



Рис. 141. Пример реконструкции с вставкой нового объема исторического доходного дома в г. Москва

Один из приемов реконструкции – комбинированный: встроенно-пристроенный, пристроенно-надстроенный, встроенно-надстроенный.

Примером такого приема является проект реконструкции комплекса в г. Калининград из трех четырехэтажных смежных доходных домов «Кройц-аптека», построенный в 1900 – 1905 годах, имеющих в общей сложности пять подъездов (рис. 142).



Рис. 142. Доходные дома «Кройц-аптека» в г. Калининград, 1900 – 1905 гг. (фото здания в настоящее время)

В рамках проекта реконструкции предусмотрена перепланировка здания под гостиницу или офисы, отреставрировать фасады, восстановить фасадную линию квартала путем достройки нового корпуса гостиницы (офисов), который, в свою очередь, впишется в облик города. Фасады здания рассчитано отреставрировать с максимальным сохранением уцелевших элементов, а оригинальные планировки сохранить с незначительными изменениями.

В проекте предусмотрено сохранение арочного проезда, восстановление его конструктивной схемы, также планируется провести реставрацию декоративной кирпичной кладки. На первом этаже будут расположены рецепция, административные помещения и вестибюль. Все интерьеры планируется оформить в стиле модерн. Бывший внутренний двор должен быть реконструирован как атриум и полностью включен в конструктивную схему здания, связан с центральным блоком подвижными связями.

На данный момент проведен конкурс на создание проекта реконструкции доходных домов и представлено несколько эскизных проектов.

В данном эскизном проекте, представленном архитектурной мастерской «Квадр», планируется реконструкция зданий под пятиэтажную гостиницу на 76 номеров с сохранением исторического фасада (рис. 143, 144).



Рис. 143. Эскизный проект реконструкции доходных домов «Кройц-аптека» в г. Калининград (архитектурная мастерская «Квадр», архитектор — Анна Бельская)



Рис. 144. Эскизный проект реконструкции доходных домов «Кройц-аптека» в г. Калининград (архитектурная мастерская «Квадр», архитектор — Анна Бельская)

В следующем эскизном проекте реконструкции доходных домов предлагается построить пятиэтажную гостиницу на 71 номер (рис. 145, 146). На первом этаже расположена зона рецепции, административные помещения и ресторан. На остальных надземных этажах — номера гостиницы, административные и вспомогательные помещения. Реставрация главного фасада комплекса предполагает максимальное сохранение уцелевших элементов конструкции, а также восстановление элементов декора: утраченные элементы лепнины можно восстановить по сохранившимся образцам. Основная концептуальная составляющая

проекта сформирована на стилистическом контрасте исторической части и вновь возводимых объемов. Предполагается использование современных материалов и технических решений для формирования яркого и индивидуального облика реконструируемого здания.



Рис. 145. Эскизный проект реконструкции доходных домов «Кройц-аптека» в г. Калининград, арх. Олег Купердяев, Алексей Архипенко, Сергей Сычев



Рис. 146. Эскизный проект реконструкции доходных домов «Кройц-аптека» в г. Калининград, арх. Олег Купердяев, Алексей Архипенко, Сергей Сычев

Представленные приемы реконструкции исторической застройки основаны по принципу гармоничного синтеза старого и нового с учетом сохранения целостности исторической застройки, и реализации при этом всех требований, предъявляемых к строению.

### *3.3. Архитектурно-стилистические решения современных жилых зданий*

В настоящее время многоэтажные жилые дома представляют собой многообъемные архитектурно-композиционные комплексы, которые с учетом градостроительной ситуации органично вписываются в существующую застройку города.

Особенности стилистически-композиционных подходов к архитектуре жилых зданий связаны с их ролью в общей системе исторической застройки, которая может предъявить к их решению самые различные и даже противоречивые требования – симметрии и асимметрии, крупного и мелкого масштаба членений, плоскостности или объемности формы, нейтральности фасадной поверхности либо подчеркнутой вертикальности ее членений и т.п. Этим определяется главное эстетическое требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям жилых зданий – они должны обеспечивать гибкость композиционных решений. В то же время жилым домам, составлявшим жилую группу или комплекс в целом, должно быть присуще художественное единство общего облика и колорита, а при компоновке в сложившуюся застройку – учет ее особенностей расположения зданий в структуре города [12].

Характерные черты определенного времени и места, проявляющиеся в особенностях функциональной, конструктивной и художественной сторон (назначение зданий, строительные материалы и конструкции, приемы архитектурной композиции), формируют архитектурный стиль.

В современной архитектуре развивается множество архитектурно-стилистических направлений, каждый из которых имеет свои характерные особенности и черты. Среди наиболее распространенных и характерных можно выделить: неоклассицизм и сталинский ампи́р, конструктивизм и деконструктивизм, неомодернизм и неоэкспрессионизм, пластицизм «Де Стил» и т.д. [12]

В настоящее время формируется нетрадиционный подход к созданию новых архитектурно-пространственных систем жилых зданий, идет процесс усложнения объемно-композиционных структур. На смену стилистически оправданной архитектуре приходит «внестилевая» архитектура, которая не заимствует исторические стереотипы прошлого, не имеет своего названия, не оформилась в архитектурное направление, но оформилась в своеобразное концептуальное авторское творчество. Становится важна главная оценка персонального авторского профессионального проектирования архитектора-инженера. Развивается интеллектуальная концептуальная авторская архитектура, которая вписывается в сложившиеся социально-экономические условия в контексте эволюционного культурного развития общества. И архитектура многоэтажных жилых зданий формируется по принципам контекстуализма и авторского индивидуального профессионального подхода, особенностью которого является вариантность и адаптация к тому или иному контексту. Меняются культурные и эстетические ценности, трансформируются и видоизменяются условия комфортного проживания, но сохраняется стремление создать выразительность жилой застройки, которая формирует современную архитектуру городов.

В условиях образовавшейся застройки необходимо не только стараться сохранять данную историческую застройку, а адаптировать её под нужды людей, их быт и ритм жизни, но и гармонично вписать в нее новаторскую концептуальную архитектуру. Такие современные условия развития общества адаптивность становится одной из наиглавнейших свойств прогрессивной архитектуры.

Строения, образующиеся в различные исторические эпохи и при различных условиях, имеют оригинальный и неподражаемый вид, который определяется формой, пластикой, конструкциями, материалами. Это и делает здания разных исторических времен настолько непохожими. В частности рассмотрим несколько примеров таких зданий, имеющие

преемственные архитектурно-композиционные и стилистические признаки доходных домов середины XIX – начала XX вв.

В 1990-е годы в г. Нижний Новгород постмодернизм возрождает эклектические традиции «купеческой» архитектуры. В декоре «купеческого стиля» переплетены интерпретации форм классического типа, мотивов барокко, орнаменты древнерусского типа. Он обогатил язык архитектуры, вернув в архитектуру декор, образность, внимание к деталям. Характерной тенденцией в русле отечественного постмодернизма было обращение к контекстуализму.

Примером адаптации формирования современного строительства под историческую застройку является жилой дом по ул. Ульянова в г. Нижний Новгород архитекторов А. Харитонова, Е. Пестова (рис. 147). Авторы жилого дома представили решение фасадов в модернизированной классике, отказавшись от симметрии, используя характерные композиционные приемы – тема портика, трехчастное членение главного фасада, применение треугольных фронтонов, вертикальных пилонов, центральных и боковых ризалитов.



Рис. 147. Жилой дом в г. Нижний Новгород, арх. Е. Пестов, А. Харитонов

Сочетание традиционной для Нижнего Новгорода архитектуры с современностью отмечается в архитектуре жилого дома на ул. Горького

архитекторов А. Харитонова, Е. Пестова, А. Зеляева [24]. Цветовое решение архитектурного произведения основано на сочетании красного кирпича и белых оштукатуренных элементов фасада, характерного для нижегородского модерна (рис. 148). В композиционном решении жилого дома авторы придерживаются асимметрии и использовании вертикальной башни для акцентирования угла дома, что придало романтизм в застройке исторического центра, осуществляя отсылку к архитектуре начала 20 в.



Рис. 148. Жилой дом в г. Нижний Новгород, арх. А. Зеляев, Е. Пестов, А. Харитонов

Еще один интересный пример стилизации и адаптации концептуальной архитектуры современного строительства в г. Нижний Новгород – жилой комплекс «Памяти Кизеветтера», построенный в середине 1990-х годов на углу улиц Ульянова и Семашко (Ульянова, 40) по проекту архитекторов В. Никишина, А. Рубцова и М. Седовой (рис. 149).

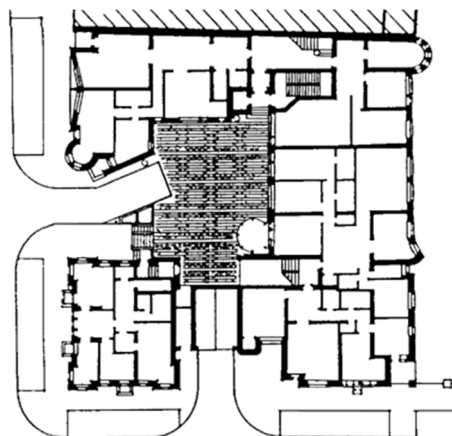


Рис. 149. Жилой комплекс «Памяти Кизеветтера» в г. Нижний Новгоро, 1990-е гг., арх.

В. Никишин, А. Рубцова, М. Седова



Основным инструментом формирования взаимодействия нового здания с исторической средой и классификационным признаком служат приемы средовой адаптации его к историческому окружению, а также роль здания в структуре конкретной исторической среды. Выявлены несколько приемов композиционной средовой адаптации.

Прием «ритмических пропорций» - ритмический ряд горизонтальных и вертикальных членений, метрических и масштабных признаков.

Доходный дом купца Д.И. Казанского архитектора С.А. Левков в г. Нижний Новгород 1908 года постройки в стиле раннего модерна, а слева от него – современное здание, построенное с применением метода стилизации композиции горизонтальных и вертикальных членений, ритмических и метрических характеристик окружающей застройки (рис. 150).



Рис. 150. Справа - доходный дом купца Д.И. Казанского в г. Нижний Новгород, слева – современное здание

Прием «соподчинения и подобия» - сочетается композиционно, при этом стремление к соподчинению доминирующему акценту исторического здания.

Элитный жилой дом построен в 2007 – 2008 годах в г. Санкт-Петербург по проекту архитекторов Н.В. Питанина и А.Б. Семеновой в стиле ретроспективизма (рис. 151). Здание гармонично вписывается в типологический ряд сформировавшейся застройки и находится на пересечении двух улиц, которое акцентируется угловой башенкой с

конусной кровлей и шпилем. В данном случае грамотно выдержана общая композиция современной и исторической постройки.



Рис. 151. Элитный жилой дом в г. Санкт-Петербург, арх. Н.В. Питанин, А.Б. Семенова

Прием «художественной стилизации» - единство нового здания с исторической застройкой достигается за счет использования не связанных с ней стилистически модернизированных архитектурных деталей: барельефов, поясков, орнаментов (рис. 152).

Камерный жилой комплекс премиального уровня «Гранатный палас» построен в стиле эклектичного art-deco: смешение неоклассики и модернизма, африканских мотивов, роскоши востока, экзотические орнаменты и геометрия. При помощи элементов фасада здания жилой комплекс удалось аккуратно интегрировать в историческое полотно застройки центра города.



Рис. 152. ЖК «Гранатный Палас» в г. Москва, архитектурное бюро А. Воронцова

Прием «гармонизации» - новое здание органично вписывается в историческую застройку путем создания определенного образа, характерного для конкретного места.

Архитектурный стиль жилого дома «Северный модерн на Петроградской» предполагает сложное сочетание нескольких врезанных друг в друга форм, в данном случае, на фасаде жилого дома эркеры накладываются на ризалиты, а балконы словно вырастают из эркеров (рис. 153). Стрельчатая башня дома Подгорнова повторяет в увеличенном масштабе форму подъезда соседнего дома И. А. Претро. Перед архитектором стояла задача передать историю этого места и окружающей застройки. В 2008 году жилой комплекс «Северный модерн на Петроградской» стал победителем конкурса «Связь времен».



Рис. 153. Жилой дом «Северный модерн на Петроградской» в г. Санкт-Петербург, арх. Е.В. Подгорнов, 2001 г.

Прием «адаптации» - объединение исторического и современного в результате применения адаптации архитектурных элементов, деталей по аналогии существующим историческим зданиям.

Жилой дом со встроенными помещениями в г. Санкт-Петербург, построенный в 2005 – 2008 годах по проекту архитектурной мастерской М.Ф. Лина в стиле ретроспективизма, имеет ассиметричное решение фасада с высоким щипцом стилистически отсылает к северному модерну (рис. 154). Каменная отделка нижнего этажа перекликается с отделкой соседнего дома 1905 г. постройки. Выступающее остекление на уровне 5-

го и 6-го этажа перекликается с близко расположенным эркером соседнего здания.



Рис. 154. Жилой дом со встроенными помещениями в г. Санкт-Петербург, 2005 – 2008 гг., арх. маст. М.Ф. Лина

Прием «пропорции и масштаба» - в исторической застройке сомасштабно встраивается в существующий типологический ряд с помощью приемов пропорционирования и модульности.

ЖК бизнес-класса «Две Эпохи» расположен на Васильевском острове в г. Санкт-Петербург (рис. 155). Проект олицетворяет слияние классики и современности: пятисекционный девятиэтажный корпус А выстраивается вдоль 18-19-й линии В.О. и будет стилизован под окружающую историческую застройку XIX века. Три остальных 11-уровневых корпуса В1-В4 (со двора) строятся в современном скандинавском стиле. Для каждой секции подобрано индивидуальное отделочное и цветовое решение.

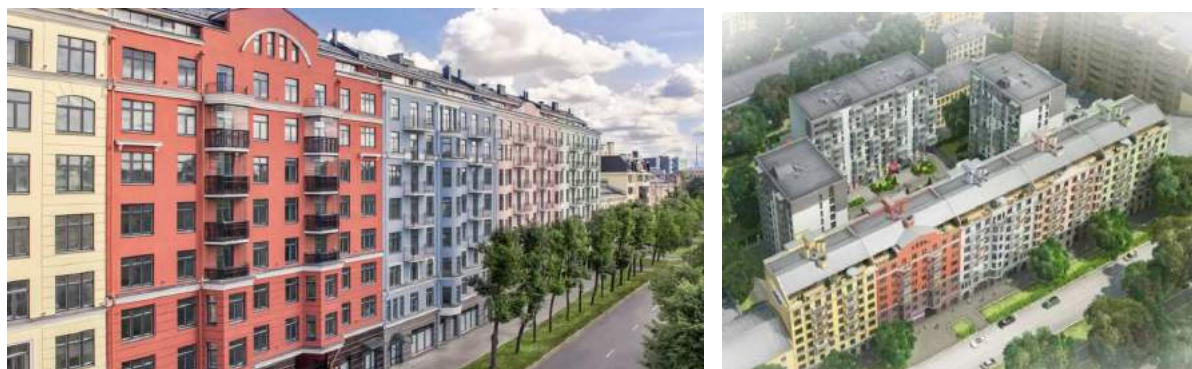


Рис. 155. ЖК «Две Эпохи» в г. Санкт-Петербург

Дополнительно рассмотрим пример архитектурно-стилистического решения кровли современных многофункциональных жилых комплексов. На рисунке ниже: слева – ЖК «Соколиный форт» со стилизованной кровлей шатрового типа, справа – доходный дом М.Н. Миансаровой, возведенный в стиле неорусского модерна.

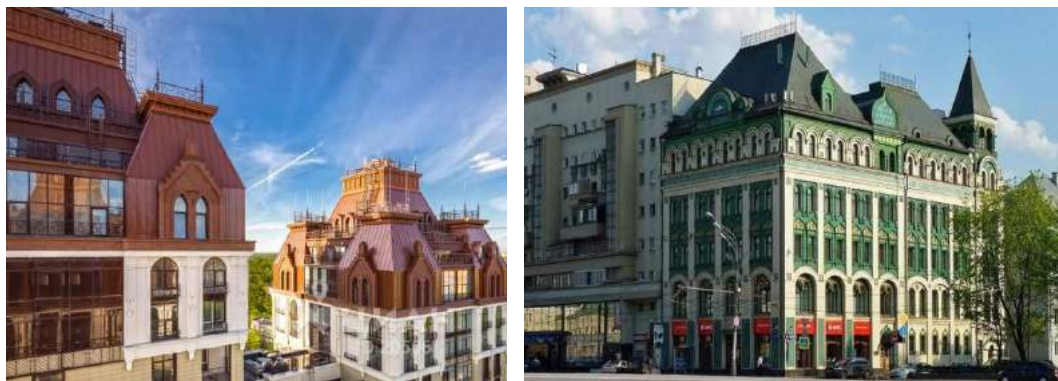


Рис. 156. Слева – ЖК «Соколиный форт» в г. Москва, справа – доходный дом М.Н. Миансаровой в г. Москва

Поиск оптимального сочетания вновь проектируемых зданий с исторически сложившейся средой является интересной и в то же время творчески трудной задачей. В зависимости от роли вновь возводимого в сложившейся застройке здания, могут быть использованы основные приемы – противопоставление историческому окружению, или подчинение окружающей застройке и ее стилистическим характеристикам. Современному архитектору необходимо бережно относиться к исторической застройке, интегрируя новые здания так, чтобы обеспечить гармоничное существование старого и нового в архитектурно-пространственной структуре города.

### Выводы по 3 главе

1. В современных многофункциональных жилых зданиях прослеживается общность типологических признаков с доходными домами, в которых также происходит разделение квартир по социальному уровню и комфортности проживания, отличавшиеся расположением элитных престижных апартаментов по высоте здания.

2. В результате проведенного сравнительного анализа современного многофункционального жилого комплекса и исследования архитектурно-типологического формирования доходного дома выявлено, что доходный дом середины XIX – нач. XX вв. является социально-историческим прототипом современных многофункциональных жилых зданий, в которых выявлены основополагающие преемственные классификационные признаки, выражающиеся в социальном уровне и комфортности проживания, что отображается в архитектуре зданий.

3. Выявлены основные методы реконструкции доходных домов:

1) пристройка - пристрой отдельного дополнительного объема к торцевой или фронтальной части существующего исторического здания;

2) надстройка – повышение этажности здания, увеличение здания по высоте;

3) вставка нового объема - объединение существующих исторических зданий в виде добавления нового объема;

4) комбинированные приемы: встроенно-пристроенные, пристроенно-надстроенные объемы зданий.

4. В результате проведенного анализа выявлены приемы стилизации современных жилых зданий в условиях исторической застройки доходных домов:

- прием «ритмических пропорций» - ритмический ряд горизонтальных и вертикальных членений, метрических и масштабных признаков;

- прием «соподчинения и подобия» - сочетается композиционно, при этом стремление к соподчинению доминирующему акценту исторического здания;

- прием «художественной стилизации» - единство нового здания с исторической застройкой достигается за счет использования не связанных с ней стилистически модернизированных архитектурных деталей: барельефов, поясков, орнаментов;

- прием «гармонизации» - новое здание органично вписывается в историческую застройку путем создания определенного образа, характерного для конкретного места;

- прием «адаптации» - объединение исторического и современного в результате применения адаптации архитектурных элементов, деталей по аналогии существующим историческим зданиям;

- прием «пропорции и масштаба» - в исторической застройке сомасштабно встраивается в существующий типологический ряд с помощью приемов пропорционирования и модульности.

5. На основании проведенного графо-аналитического анализа архитектурно-стилистических и композиционных особенностей доходных домов, прослеживается общность в художественно-стилистическом решении архитектуры современных жилых зданий.

6. Поиск оптимального сочетания вновь проектируемых зданий с исторически сложившейся средой является интересной и в то же время творчески трудной задачей. Современному архитектору необходимо бережно относиться к исторической застройке, интегрируя новые здания так, чтобы обеспечить гармоничное существование старого и нового в архитектурно-пространственной структуре города.

## Заключение

1. В магистерской работы выявлено, что доходный дом как многоквартирный жилой дом и получивший свое историческое развитие с середины XIX являлся как один из способов решения жилищных проблем городского населения, что актуально и в современных социально-экономических условиях.

2. Проанализированы тенденции архитектурно-типологического развития зданий доходных домов в процессе последовательного исторического формирования и их характерные архитектурно-стилистические признаки в композиционном построении.

3. Проанализирована и представлена архитектурно-типологическая классификация в историческом развитии доходных домов:

- доходные дома «для временного проживания и нуждающихся» - доходные дома, квартиры и комнаты которых сдавались или предоставлялись нуждающимся для проживания на безвозмездной основе на определенный промежуток времени;

- доходные дома «дешевое квартиры» для рабочих и бедных слоев населения, в которых главным значимым признаком являлись экономичность планировки помещений и рациональное использование земельного участка, характерны снижением высоты помещений, уменьшением количества комнат, компактность планировки;

- доходные дома «среднего класса» - этот тип доходных домов становится массовым к началу XX века, в них проживали чиновники, военные низших чинов и пр., они существенно отличались по уровню комфорта и качеству, по площади, количеству комнат, отделке, а также по ориентации на улицу или во двор;

- доходные дома «для состоятельных сословий» предназначались для купеческих сословий, дворян и аристократии, строились такие дома на престижных улицах города, где были самые дорогие земельные участки, обладали представительским видом с развитой планировочной структурой



и художественно выразительной архитектурой фасадов, имели богатую техническую оснащенность.

4. Доходные дома, построенные в исторический период, представляли основное градообразующее пространственное и архитектурно-типологическое формирование жилищного фонда города, отвечающее всему спектру социальных особенностей и финансовых возможностей населения, всей совокупности социальных, экономических и правовых факторов развитых рыночных отношений.

5. Основным типом доходного дома к началу XX в. стал многоэтажный многоквартирный многосекционный жилой дом с общественными помещениями, который в дальнейшем превратился в многофункциональный жилой комплекс.

6. В результате проведенного сравнительного анализа исторических сформировавшихся доходных домов и современного многофункционального жилого выявлено, что доходный дом середины XIX – нач. XX вв. является социально-историческим прототипом современных многофункциональных жилых зданий, в которых выявлены основополагающие преемственные классификационные признаки, выражающиеся в социальном уровне и комфортности проживания, что отображается в архитектуре зданий.

7. В результате проведенного исследования архитектурно-стилистических и композиционных особенностей доходных домов, прослеживается преемственность признаков в художественно-стилистическом решении архитектуры современных жилых зданий, что дало развитие следующих стилистических направлений: постмодернизм, неоклассицизм, ар-деко, неоренессанс.

8. В современной архитектуре необходимо контекстуально относиться к исторической жилой застройке, интегрируя новые здания в гармоничном соподчинении современных жилых зданий в архитектурно-пространственной структуре города.

9. В исследовании выявлено, что в современных многофункциональных жилых зданиях прослеживается общность типологических признаков с доходными домами, в которых также происходит разделение квартир по социальному уровню и комфортности проживания, отличавшиеся расположением элитных престижных апартаментов по высоте здания.

10. Анализ современной практики проектирования и строительства жилых зданий показал, что доходные дома, построенные с середины XIX – нач. XX вв., являются социально-историческими прототипами современных многофункциональных жилых зданий, в которых выявлены основополагающие преемственные классификационные признаки, выражающиеся в социальном уровне и комфортности проживания, что отображается в архитектуре зданий.

### Список литературы:

1. Авдотьин, Л.Н. Градостроительное проектирование: Учебник для вузов. – М.: Стройиздат, 1989. – 432 с.;
2. Афанасьев, А.А. Реконструкция жилых зданий. – М.: Стройиздат, 2008.;
3. Барановский, Г.В. Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века. IV том. – М.: Арт-Родник, 2006. - 710 с.;
4. Борисова, Е. А., Каждан Т. П. Русская архитектура конца XIX — начала XX вв. - М.: Наука, 1971. — 239 с.;
5. Борисова, Е.А., Стернин Г.Ю. Русский модерн. – М.: Галарт, 1994. - 359 с.;
6. Бранденбург, Б.Ю., Гроссман В.Г. Жилые дома гостиничного типа. М.: Госстройиздат, 1960. 150 с.;
7. Бубнов, Ю.Н. Архитектура города Горького. – Горький, Волго-Вят. кн. Изд-во, 1986. – 191 с.;
8. Бубнов, В.Ю. Исследование формирования структуры жилого строительства крупного города (методика и разработка на примере г. Горького): автореф. канд. архитектуры: 18.840 / Ю.Н. Бубнов, Объединен. Учебный Совет ЦНИИЭП жилища. – М., 1972. – 86 с.;
9. Буров, А.К. Об архитектуре/ А.К. Буров. – М., 1960. – 148 с.;
10. Бусева-Давыдова И.Л., Нащокина М.В. Архитектурный путеводитель / И. Л. Бусева-Давыдова, М. В. Нащокина, М. И. Астафьева-Длугач. — М.: Стройиздат, 1997. — 512 с.;
11. Гельфонд, А. Л. Деловой центр как новый тип общественного здания : монография / А. Л. Гельфонд; Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2002. – 129 с.;
12. Даняева, Л.Н., Постнова К.В. Архитектурно-типологическое формирование многоэтажных жилых зданий: монография / Л.Н. Даняева, К.В. Постнова. Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2019. – 85 с.;

13. Дикановский, М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. - СПб.: Тип. СПб Градоначальства, 1908. – 251 с.;
14. Дроздов, Д. П. Тургеневская, Цветной бульвар, Пушкинская, Кропоткинская. Пешеходные прогулки в окрестностях метро. — Москва: Центрполиграф, 2017. – 255 с.;
15. Казаков, М.Ф. РУССКИЙ ВНЕШНЕТОРГОВЫЙ И СИБИРСКИЙ БАНКИ / 1780 архит. М. Ф. Казаков; 1891.;
16. Картышева, К.К. Формирование архитектурно-планировочной структуры городского жилища на социально-демографической основе/ К.К. Картышева. – М. : Моск. арх. ин-т. – 1985. – 329 с.;
17. Кириченко, Е.И. Архитектурные теории XIX века в России / Е. И. Кириченко; Министерство культуры СССР, Всесоюзный научно-исследовательский институт искусствознания. - М.: Искусство, 1986. - 344 с.;
18. Кириченко, Е.И. Русская архитектура 1830—1910-х годов / Е. И. Кириченко. – М.: Искусство, 1978. - 399 с.;
19. Кириченко, Е.И. Русская архитектура 1830—1910-х годов / Е. И. Кириченко. – М.: Искусство, 1978. - 399 с.;
20. Краснянский, Л.Н. Доходный дом скоро начнет приносить доход / № 21. Квадратный метр. 2002.;
21. Купффер, Э.Ю. Жилой дом. Руководство для проектирования и возведения современных жилищ. – СПб. -М.: Издание т-ва М.О. Вольф, 1914. – 445 с.;
22. Нащокина, М.В. Архитекторы московского модерна: Творческие портреты / М. В. Нащокина; НИИ теории архитектуры и градостроительства Рос. акад. архитектуры и строит. наук. - М. : Жираф, 1998. - 315 с.;

23. Нащокина, М.В. Московский модерн / М.В. Нащокина; Науч.-исслед. ин-т теории архитектуры и градостроительства Рос. акад. архитектуры и строит. наук. - 2-е изд., испр. - М. : Жираф, 2005. - 558 с.;
24. Орельская, О. В. Архитектурный дуэт : Александр Харитонов и Евгений Пестов / О. В. Орельская. – Н. Новгород : Бегемот, 2001. – 224 с.;
25. Орельская, О.В. Архитектура эпохи модерна в Нижнем Новгороде/ О.В. Орельская. – Н. Новгород: Промграфика, 2000. – 160 с.;
26. Пунин, А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Том 2. - СПб: Крига, 2009. – 600 с.;
27. Саваренская, Т.Ф. , Бондаренко И.А. Архитектурные ансамбли Москвы XV-начала XX веков: принципы художественного единства. - М.: Стройиздат, 1997. - 470 с.;
28. Суслова, С.И. Доходные дома или жилые помещения, предоставляемые по договору найма в государственном или муниципальном жилищном фонде / Жилищное право. № 5. 2008. – 38 с.;
29. Тилинский, А.И. Руководство для проектирования и постройки зданий. СПб.: Изд. А.С. Суворина. 1910. - 400с.;
30. Федосюк, Ю. А. Москва в кольце Садовых. — М.: Астрель, АСТ, 2009. - 448 с.;
31. Хихлуха, Л.В., Согомонян Н.М., Платонов Б.С. Научный отчет в рамках программы НИР РААСН по теме «Исследования и теоретические особенности типологии жилища для различных слоев населения». М.: НИИТАГ РААСН, 2006.;
32. Шевцов, К.К. Архитектура гражданских и промышленных зданий. Том III. Жилые здания / К.К. Шевцова. – М., Стройиздат, 2006. – 233 с.;
33. Юхнёва, Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.: ЗАО Издательство Центрполиграф, 2012. - 383с.;

34. Архитектурный рейтинг новых домов в центре Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kanoner.com/rating/>;

35. Архитектурный сайт г. Санкт-Петербург. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.citywalls.ru/>;

36. Дикий ордер. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://archi.ru/russia/3757/dikii-order>;

37. Доходные дома Санкт-Петербурга XIX века: обустройство, обслуживание и самобытные черты. с <https://cyberleninka.ru/article/n/dohodnye-doma-sankt-peterburga-xix-veka-obustroystvo-obslyuzhivanie-i-samobytnye-cherty>;

38. Доходные дома купеческого Замоскворечья. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://um.mos.ru/routes/dokhodnye\\_doma\\_kupecheskogo\\_zamoskvorechya/](https://um.mos.ru/routes/dokhodnye_doma_kupecheskogo_zamoskvorechya/);

39. Доходные дома Москвы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mmsk.ru/notes/note/?id=34239>;

40. Жилой комплекс «Дом на Свободе». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.domnasvobode.ru/>;

41. Жилой комплекс «Grand Deluxe на Плющихе». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://grand-deluxe.ru/>;

42. Жилой комплекс «Две Эпохи». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.eke.ru/>;

43. Жилой комплекс «Гранатный Палас». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://granatnyy-palas.gethome.ru/>;

44. Жилой комплекс «Русский модерн». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ruskiy-modern.gethome.ru/>;

45. Жилой комплекс «Victory Plaza». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://victory-plaza.com/>;

46. Жилой комплекс «Аристократ». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dom-aristokrat.ru/>;

47. Жилой комплекс «Театральный дом». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://theater-house.ru/about/advantages/>;

48. Жилой комплекс «Симфония Нижнего». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sn-nn.ru/>;

49. Жилой комплекс «SREDA». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sreda-kvartal.ru/>;

50. История формирования жилищной культуры. От доходного дома до квартиры. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mihailopotapich.livejournal.com/85799.html>;

51. Кварталы доходных домов в планировке и застройке современной Москвы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dslib.net/restavracja/kvartaly-dohodnyh-domov-v-planirovke-i-zastrojke-sovremennoj-moskvy.html>;

52. Проблема формообразования новейшей архитектуры в контексте исторической застройки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://scienceforum.ru/2016/article/2016024730>;

53. Реконструкция доходного дома с пристройкой секционного жилого дома (Санкт-Петербург). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://goldtrezzini.ru/nominees/dohodnyi-dom/>;

54. Реконструкция доходного дома в Санкт-Петербурге. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gge.ru/press-center/news/v-dokhodnom-dome-vavelberga-v-sankt-peterburge-otkroyut-pyatizvezdochnuyu-gostinitsu/>;

55. Реконструкция доходных домов «Кройц-аптека». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.newkaliningrad.ru/realty/publications/12631886-tri-proekta-dlya-kroyts-apteki-kak-predlagayut-vosstanavlivat-pamyatnik.html>.

Даняева Людмила Николаевна  
Крайнова Дарья Андреевна

АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ И ТИПОЛОГИЧЕСКОЕ ФОРМИРОВАНИЕ  
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ПРИМЕРЕ ДОХОДНЫХ ДОМОВ СЕРЕДИНЫ XIX – XX ВВ.

Монография

Подписано в печать      Формат 60x90 1/8    Бумага газетная. Печать трафаретная.  
Уч. изд. л. 22,4. Усл. печ. л. 22,8. Тираж 500 экз. Заказ №

---

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»  
603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.  
Полиграфический центр ННГАСУ, 603950, Н.Новгород, Ильинская, 65  
<http://www.nngasu.ru>, [srec@nngasu.ru](mailto:srec@nngasu.ru)