



у НИКИТСКИХ
ВОРОТ

*Кафедра русской истории (XIX – XXI вв.)
Институт истории и социальных наук
Российский государственный педагогический
университет им. А. И. Герцена*

Д.М. Демидович

ДОХОДНЫЕ ДОМА ПЕТЕРБУРГА:

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

Монография

Москва
2023

УДК 94
ББК 63.3(2)522
Д 30

*Печатается по решению кафедры русской истории (XIX – XXI вв.)
Института истории и социальных наук РГПУ им. А.И. Герцена.*

*Научный редактор – доктор исторических наук, профессор,
заведующий кафедрой русской истории (XIX – XXI вв.)
ИИСН РГПУ им. А.И. Герцена А.Б. Николаев.*

Рецензенты:

*доктор исторических наук, доцент, профессор кафедры
международных отношений, медиалогии, политологии
и истории ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный экономический университет» И.В. Синова;*

*кандидат исторических наук, доцент, доцент кафедры проблем
междисциплинарного синтеза в области социальных и гуманитарных
наук ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого (СПбПУ)» И.В. Сидорчук.*

Демидович Д.М.

Д 30 Доходные дома Петербурга: организация, взаимодействие с
государственными и коммерческими структурами, повседневность (1870-е гг. – начало XX века): Монография / Под
редакцией А.Б. Николаева. – СПб.: Издательство «У Никит-
ских ворот», 2023. – 256 с.

ISBN 978-5-00170-

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

ISBN 978-5-00170-

© Демидович Д.М., 2023
© Николаев А.Б., научное
редактирование, 2023
© Оформление. Издательство
«У Никитских ворот», 2023

Содержание

От научного редактора. <i>Николаев А.Б.</i>	6
Введение	9
Глава I. Домовладелец	35
§ 1. Домовладелец как представитель «городского сословия»	35
§ 2. Взаимодействие домовладельцев с государственными структурами	38
§ 3. Взаимодействие домовладельцев с негосударственными коммерческими организациями	55
§ 4. Аренда доходных домов	74
Глава II. Управляющий домом	81
§ 1. Взаимодействие с полицией	81
§ 2. Отношения с коммунальными службами	96
§ 3. Отношения с жильцами	108
Глава III. Квартиратор	133
§ 1. Соседские отношения	133
§ 2. Взаимоотношения с прислугой	138
Заключение	170
Список использованных источников и литературы	175
Приложения	200
Приложение № 1. Карта «Миграция жильцов доходных домов в пределах Санкт-Петербурга» (1894 – 1913 гг.)	200
Приложение № 2. Количество дворников в зависимости от размера дома по переписи 15 декабря 1900 г.	201
Приложение № 3. Средние цены за рабочий день ремонтников в Петербурге в 1895 и 1908 гг.	202
Приложение № 4. Стоимость квадратной сажени земли в Санкт-Петербурге	203
Именной указатель	250

От научного редактора

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

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

Переходя к монографии Д.М. Демидович, укажу, что в ней решена важная научная задача, а точнее – проведено исследо-

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

Монография Д.М. Демидович находится на стыке социальной истории и истории повседневности. Объектом исследования стали доходные дома, которые являлись местом обитания большинства горожан в 1870-х гг. – начале XX века. Внимание Демидович было сосредоточено на повседневной жизни городских обывателей столицы. Проведенное исследование позволило сделать выводы о воздействии, которое оказало изменение жилищных условий на социокультурные институты, нормы и традиции поведения и взаимоотношения обитателей столицы. Автор анализирует комплекс взаимоотношений, которые возникли в 1870-х гг. – начале XX века вокруг доходных домов Санкт-Петербурга, начиная с взаимодействия домовладельцев с государственными и коммерческими организациями, полицией, коммунальными службами, жильцами и заканчивая отношениями, которые складывались между квартиросъемщиками и прислугой.

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

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

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

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

Николаев А.Б.

Введение

В России в 1870-х годах началась трансформация городской среды и активное изменение городского пространства. Это было связано, преимущественно, с массовым ростом жилищного строительства. В крупных городах России этот рост был обусловлен произошедшими в стране во второй половине XIX века изменениями: последствия реформ, развитие железнодорожного транспорта (который увеличил миграционную способность населения), высокая социальная дезинтеграция. Всего лишь за первые годы после отмены крепостного права (1862 – 1869 гг.) население столицы возросло на 135 000 человек, или на 25%, а за период 1869 – 1881 гг. увеличилось еще на 194 тысячи¹. Перенаселение было характерно для всех крупных городов того времени².

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

Для начала XIX века характерно районирование жителей по уровню дохода – состоятельные горожане прожи-

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

² Meller H.E. European cities 1890 – 1930s: history, culture, and the build environment. Chichester; New York, 2001. P. 54, 68.

вали в центре, бедняки – на окраинах. В доходном доме в 1870-х гг. – начале XX века дифференциация проходила глубже, и уже не отдельная улица, и даже не отдельный дом, а отдельный этаж представляет собой особый тип человеческого жилища для отдельного социального слоя. Это не могло не оказать влияние на традиции и привычки обитателей квартир в доходном доме. Члены этого малого социального сообщества должны были приспосабливаться к новым реалиям жизни и вырабатывать новые поведенческие практики. Кроме этого, доходный дом стал центром появления совершенно новых отношений (таких как отношения с коммунальными службами, арендные отношения и т.д.). Таким образом, доходные дома, которые стали к началу XX века местом проживания большей части населения Петербурга (94% жилого фонда Петербурга¹), позволяют проследить тенденции развития новых социальных отношений в обществе и, как следствие этого, процесс формирования новых поведенческих стереотипов.

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

В монографии уделяется внимание **повседневной жизни или повседневности** (реальность, включающая привычные для человека ситуации и проблемы, а также пути их решения) столичных **обывателей**. В толковом словаре под редакцией

¹ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения: на материалах Петербурга конца XIX века: Дис. ...к. ист. н. СПб., 2004. С. 84.

Д.Н. Ушакова дается следующее определение – *«постоянный житель какой-нибудь местности»*¹. В данном исследовании, опираясь на опыт предшественников², термин будет рассматриваться как *сословие городских жителей, включающее в себя личных и потомственных почётных граждан, гильдейское купечество, мещан, ремесленников и рабочих людей, несущих повинности в пользу города, а также потомственных и личных дворян и духовенство*.

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

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

Дореволюционная историография. Первые попытки научного осмысления жилищных проблем XIX века и их влияния на горожан были предприняты уже в 1870-х гг. – начале XX века. Эти работы можно разделить на теоретические и фактографические. Одной из первых работ, посвященных изучению

¹ Толковый словарь русского языка / Под ред. Д.Н. Ушакова. М., 1938. С. 738.

² Аксенов В.Б. Повседневная жизнь Петрограда и Москвы в 1917 году: Дис. ... к. ист. н. М., 2002. С. 11.

жилища, стало исследование В.В. Святловского¹ в пяти томах. Однако анализу доходных домов Санкт-Петербурга отведено лишь 16 страниц. Как ясно из названия, автор анализирует экономический аспект функционирования доходного дома. Он рассматривает доходность различного вида квартир, какое количество столичной недвижимости пригодно для аренды, приводит статистические данные о количестве квартир с коммунальными удобствами и их стоимости.

Теоретическим осмыслением проблем, связанных с жилищем, в исследуемый период занимался М.Г. Диканский. В своем труде «Квартирный вопрос и социальные опыты его решения»² автор рассматривает вопросы технических и экономических условий строительства дешевых квартир в городах, влияния роста городов на жилищную проблему, а также влияние некачественного жилья на здоровье и нравственность городских обывателей.

В отдельную группу можно выделить работы Ю. Губнера³, А.Н. Рубеля⁴, М. Самецкого⁵, В. Алабина и В. Коновалова⁶. В них приводится статистический материал, связанный, прежде всего, с санитарным состоянием петербургского жилья, и рассматриваются различные варианты решения проблем, связанных с этим аспектом городской жизни.

Еще один вид исследований дореволюционного периода, связанных с проблемами жилья в городах, можно охарактеризовать как «обличительный». Его отличительной особенностью является попытка привлечь внимание к проблемам

¹ Святловский В.В. Жилищный вопрос с экономической точки зрения. СПб., 1902.

² Диканский М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. СПб., 1908.

³ Губнер Ю.Ю. Статистическое описание санитарного состояния Санкт-Петербурга. СПб., 1872.

⁴ Рубель А.Н. Жилища бедного населения г. С.-Петербурга. СПб., 1899.

⁵ Самецкий М. Санитарный очерк петербургских пригородов // Вестник общественной гигиены, судебной и практической медицины. 1895. № 9. С. 74 – 86.

⁶ Алабин П., Коновалов В. Сборник данных о современном положении городского хозяйства в важнейших городах России. Самара, 1899.

бедных слоев столичного населения. Работы эти в большинстве случаев посвящены жилищам городской бедноты и их повседневной жизни. К таким работам можно отнести исследование М.И. Покровской «По подвалам, чердакам и угловым квартирам Петербурга»¹. В книге дается описание жилищ петербургских рабочих, основанное на данных, собранных санитарными врачами для комиссии по изысканию мер по улучшению жилищ рабочих Русского общества охранения народного здоровья. Анализируются данные по пяти частям города: Спасской, Александро-Невской, Васильевской, Петербургской и Выборгской. Вторая и третья главы книги представляют собой очерки из быта рабочего населения Петербурга.

Изучением нравственности жителей Петербурга занимался журналист В. Михневич. В его историко-статистическом исследовании нравственности столичного населения «Язы Петербурга»² затрагиваются вопросы быта и нравов петербургских обывателей. В своем исследовании автор опирается на данные полицейской статистики и документы судебного делопроизводства. Для данного исследования особый интерес представляет глава «Воры», в которой рассматриваются вопросы воровства домового и домашней прислугой.

Подобный характер носят работы И.Б. Бертенсона³ и ряд статей, издававшихся в исследуемый период⁴. Указанные выше исследования, хотя и содержат рассуждения и выводы, в большей мере могут быть использованы в качестве источников, так как носят скорее описательный характер. Авторы, в основном анализируя процессы и явления современного им города, и описывая окружающую их действительность, часто опираются на собственный опыт.

Советская историография. В 1920-е – 1930-е годы произошел всплеск интереса к изучению жилища, но это были,

¹ Покровская М.И. По подвалам, чердакам и угловым квартирам Петербурга. СПб., 1903.

² Михневич В. Язы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения. СПб., 1886.

³ Бертенсон Л.Б. К вопросу о жилищах рабочих. СПб., 1897.

⁴ Португалов В. Жилище рабочего // Строитель: Вестник архитектуры, домовладения и санитарного зодчества. 1896. № 1. С. 1 – 8.

в большинстве случаев, исследования, в которых сравнивали жизнь рабочих до и после революции¹. Однако издавались и действительно научные труды. В 1928 году вышла монография Е.О. Кабо², посвященная быту рабочих. В ней проанализировано размещение рабочих, представлен годовой бюджет рабочей семьи в 1908 году, автор делает попытку проанализировать социальные различия жильцов доходного дома и понять, как они были связаны с этажом, на котором находилась квартира.

В поздней советской историографии интерес к повседневной жизни горожан (за исключением рабочих³) практически отсутствовал, и проблемы повседневности оставались малоизученными. Однако появился ряд комплексных исследований Петербурга, направленных на изучение различных сторон жизни города. Академией наук было выпущено многотомное издание «Очерков истории Ленинграда»⁴, в котором анализируются различные аспекты жизни города: культурная, экономическая, политическая жизнь, управление, городское хозяйство и т.д. Данное издание, состоит из 7 томов, каждый из которых посвящен определенному историческому периоду. Наибольший интерес в рамках данного исследования представляет второй том, посвященный истории столицы второй половины XIX века. В четвертой главе рассматриваются вопросы половозрастного, социального и этнического состава населения столицы, а также положение петербургских рабочих. В главе пятнадцатой «Городское управление и городское хозяйство» затрагивается тема жилищного строительства в Петербурге и его особенностей в данный период.

Изучение повседневной жизни рабочих не может обойтись без исследования жилищных условий. В монографии

¹ Лопяло К.К. Жилище – рабочим: жилищные условия до и после революции. М., 1932; Пыжов Н.Н. Жилище рабочих до и после Октября. М.; Л., 1925; Кожаный П. Рабочее жилище и быт. М., 1924.

² Кабо Е.О. Очерки рабочего быта. Опыт монографического исследования домашнего рабочего быта. М., 1928.

³ История рабочих Ленинграда: [в 2 т.]. Л., 1972.

⁴ Очерки истории Ленинграда: [в 7 т.]. М.; Л., 1955 – 1989.

Ю.И. Кирьянова «Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.)»¹, вышедшей в 1979 году, изучению жилья посвящена отдельная глава. В ней автор рассматривает условия проживания, санитарные условия и оценивает жилищные расходы. В исследовании Э.Э. Крузе «Условия труда и быта рабочего класса России в 1900 – 1914 гг.» жилищным условиям рабочих Петербурга посвящено 14 страниц². Как и в большинстве подобных исследований, автор приводит данные о катастрофическом положении петербургских рабочих в начале XX века, хотя и упоминает о высококвалифицированных рабочих, чьи жилищные условия значительно отличались от основной массы столичных обывателей.

В 70-х годах XX века появляются обобщающие исследования по истории жилища. Одним из таких трудов является книга Я.И. Мышковского «Жилища разных эпох. Вчера, сегодня, завтра»³. Книга посвящена отдельным, характерным для определенного исторического периода видам жилища. В одной из глав дается краткая характеристика такого явления как доходный дом. Большое место уделяется оценочным суждениям, которые носят явную негативную оценку. Автор отмечает неудобные планировки, малое количество домов с необходимыми для жизни удобствами (водопровод, канализация, центральное отопление), высокую стоимость аренды.

В диссертации «Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX в.»⁴ доктора наук Ю.Л. Райского освещен процесс развития акционерных земельных банков как одного из важнейших звеньев связи между финансовой элитой и помещичьим землевладением в Российской империи. Автор анализирует причины и обстоятельства, обусловившие именно такое их развитие. В работе

¹ Кирьянов Ю.И. Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.). М., 1979. С. 213 – 268.

² Крузе Э.Э. Условия труда и быта рабочего класса России в 1900 – 1914 гг. Л., 1980. С. 85 – 99.

³ Мышковский Я.И. Жилища разных эпох. Вчера, сегодня, завтра. М. 1975.

⁴ Райский Ю.Л. Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX веков: Дис. ... д. ист. н. Курск, 1982.

затрагиваются вопросы городского ипотечного кредитования. Однако, Ю.Л. Райский не ставит своей целью его изучение, а освещает данную тему лишь для того, чтобы показать соотношение между городским и земельным кредитом акционерных земельных банков.

Кроме этого, начинают появляться исследования, рассматривающие отдельные аспекты жизни Петербурга. В 1984 году была опубликована работа Н.В. Юхневой, посвященная изучению этнического состава населения города и его этносоциальной структуры во второй половине XIX – начале XX века¹. Данное исследование содержит комплексную характеристику населения Петербурга. Оно представляет собой статистические очерки, основанные на анализе переписей населения, проводимых в городе с 1869 года. В работе рассматриваются социальные и этнические аспекты расселения горожан. Для создания графической иллюстрации социального районирования автор использует семь показателей: скученности населения (количество жильцов на 1 комнату), представление о качестве квартир по наличию водопровода, размер квартирной платы, показатель смертности (число умерших в год на 1000 человек), процент личной прислуги, на сколько жителей приходится одна прислуга и доля крестьян в населении. На основании графического материала автор приходит к заключению, что «социально-бытовые зоны не имели четких границ, переходя постепенно одна в другую. Иногда в зону, носившую как будто вполне определенный характер, вклинивалась улица или квартал совсем иного склада. Встречались районы, смешанные в социально-бытовом отношении; частично это было вызвано постепенным ростом города, но так же и другими причинами»².

В *современной историографии* изучение жилища стало достаточно популярным направлением, особенно в связи с усилением интереса к повседневной истории. В диссертационном исследовании Ю.А. Яковлева «Регулирование рынка жилья

¹ Юхнева Н.В. Этнический состав и этносоциальная структура населения Петербурга. Вторая половина XIX – начало XX века. Л., 1984.

² Там же. С. 116.

в России в конце XIX – начале XX века»¹ рассматриваются вопросы, связанные с массовым жилищным строительством. В первой главе «Значение рынка жилья в решении жилищных проблем» автор уделяет внимание механизмам действия рынка жилья и жилищным кризисам в Петербурге. Вторая часть исследования посвящена вопросам ценообразования в жилищной сфере и анализу жилищного спроса. Кроме этого, рассматриваются возникавшие между заказчиками и подрядчиками при строительстве доходных домов конфликты и пути их решения. Не меньше внимания Ю.А. Яковлева уделяет обобщению опыта определения расходов на ремонт и эксплуатацию жилья в зависимости от вида строения и исследованию зависимости доходности дома и его физического износа. В третьей главе рассматриваются вопросы организации жилищного ипотечного кредитования в Российской империи через анализ эмиссионных операций кооперативных и акционерных банков. Кроме этого, в исследовании приведен анализ заемного процента по залоговым ипотечным банкам Санкт-Петербурга.

В 1998 году была опубликована работа «Проблема доходных домов в 90-е годы XIX века»². Статья студентки А.А. Истоминой представляет собой тезисы ее дипломной работы. В данном исследовании большое внимание уделяется исследованию материально-технической базы доходных домов.

В диссертации А.Б. Лярского «Частная и общественная жизнь петербургской интеллигенции 1907 – 1914 гг. (проблема самоидентификации)»³ один из параграфов посвящен анализу жилища. Автор приводит описание квартиры петербургской интеллигенции и анализирует соотношение в ней частного и общего пространств. Также рассматриваются вопросы влияния

¹ Яковлева Ю.А. Регулирование рынка жилья в России в конце XIX – начале XX века: Автореф. дис. ... к. эк. н. СПб., 1993.

² Истомина А.А. Проблема доходных домов в 90-е годы XIX века // Герценовские чтения 1998. Актуальные проблемы социальных наук. Сб. научн. ст. СПб., 1998. С. 183 – 184.

³ Лярский А.Б. Частная и общественная жизнь петербургской интеллигенции 1907 – 1914 гг. (проблема самоидентификации): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2000. С. 40 – 57.

социального статуса на выбор района проживания и дороговизну арендуемого жилья. Кроме этого, А.Б. Лярский затрагивает правовые аспекты взаимоотношений между арендатором и домовладельцем.

В 2004 году была защищена диссертация «Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века)»¹ Е.Д. Юхневой, посвященная доходным домам Санкт-Петербурга. В ней автор приводит различные классификации петербургского жилища (по строительному материалу, по планировке, по размеру и плотности населения, по типу жилищной собственности), рассматривает назначение и функциональное использование жилых помещений, а также уделяет внимание благоустройству столичных доходных домов. Е.Д. Юхнева ставит своей задачей «изучение жилища как единства материального (то есть количественная и качественная характеристика реального жилища) и знакового или символического аспектов, подразумевающего <...> рассмотрение жилища как знакового комплекса»². Однако в большей степени автор уделяет внимание именно материальной стороне изучения доходных домов, рассматривая конструктивные особенности строений.

В диссертации А.С. Сухоруковой «Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века»³ затрагиваются вопросы ценообразования на землю в Петербурге и факторы, влияющие на их изменение. Кроме этого, автор уделяет внимание надзору за частным строительством в Петербурге. В диссертации отмечается, что несмотря на то, что к концу XIX века строительный надзор осуществлялся специалистами высокого уровня, это не помогло избежать нескольких строительных катастроф в ходе жилищного строительства. Однако значительных изменений в системе надзора

¹ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2004.

² Там же. С. 3.

³ Сухорукова А.С. Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века: Дис. ... к. ист. н. СПб., 2000.

за городским строительством так и не произошло⁴. Отдельным аспектам изучения доходных домов в Санкт-Петербурге рубежа XIX – XX веков, посвящены статьи А.С. Сухоруковой. В своих работах автор затрагивает вопросы формирования цен на недвижимость², отчуждения недвижимого имущества на муниципальные и государственные нужды в столице³, а также рассматривает доходный дом как часть административно-полицейской системы⁴.

Вопросами городского самоуправления и городского хозяйства в Санкт-Петербурге середины XIX – начала XX веков посвятила ряд исследований В.А. Нардова⁵.

В работе А.Б. Николаева 2012 года затрагиваются вопросы взаимодействия домовладельцев с полицейскими чинами накануне революции⁶. В другой статье – «Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.)» – А.Б. Николаев анализирует судебные решения, касавшиеся домовладельцев, нарушавших санитарное и административ-

¹ Сухорукова А.С. Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века: Дис. ... к. ист. н. СПб., 2000. С. 145.

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

³ Сухорукова А.С. Проблемы отчуждения городского недвижимого имущества в конце XIX – начале XX вв. (на примере С.-Петербурга) // Проблемы современной науки и образования. Иваново, 2016. № 2 (44). С. 98 – 101.

⁴ Сухорукова А.С. Петербургский доходный дом как элементарное звено городской административно-полицейской системы // Петербургские исследования. СПб., 2006. № 1. С. 181 – 189.

⁵ Нардова В.А. Городское хозяйство Петербурга, XIX – начало XX века [Текст] / В.А. Нардова, А.С. Сухорукова, А.Н. Чистиков. СПб., 2014; Нардова В.А. Городское самоуправление в России во второй половине XIX – начале XX в.: власть и общество. СПб., 2014.

⁶ Николаев А.Б. Настроения и политические взгляды петроградских полицейских накануне февральской революции // Journal of Modern Russian History and Historiography. Leiden; Boston, 2012. Vol. 5. P. 1 – 39.

ное законодательство¹. В 2020 году вышла статья «Домашняя прислуга перед Временным судом (Петроград, март – июль 1917 г.)»², в которой автор исследует судебные дела, возбуждавшиеся против домашней прислуги. Статья «Дворники перед временными судами (Петроград, март – июль 1917 г.)»³ исследует другую категорию обслуживающего персонала доходных домов – домовую прислугу.

Ряд работ В.А. Верemenко также посвящен домашней прислуге. В статьях исследуются такие группы женской прислуги, как экономка, няня, кормилица, кухарка, горничная⁴, а также затрагиваются вопросы найма обслуживающего персонала обывателями Петербурга на рубеже XIX – XX веков⁵. В 2019 году вышла статья «Факторы, определявшие выбор места жительства столичной дворянско-интеллигентской семьи

¹ Николаев А.Б. Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.) // Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. СПб., 2015. С. 139 – 141.

² Николаев А.Б. Домашняя прислуга перед Временным судом (Петроград, март – июль 1917 г.) // Герценовские чтения 2019. Актуальные проблемы русской истории. Сборник научных и учебно-методических трудов. СПб. 2020. С. 259 – 263.

³ Николаев А.Б. Дворники перед временными судами (Петроград, март – июль 1917 г.) // Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена. Санкт-Петербург, 2021. С. 118 – 136.

⁴ Верemenко В.А. 1) «Дура в доме» – женская домашняя прислуга в дворянских семьях России второй половины XIX – начала XX в. // Альманах гендерной истории «Адам и Ева». М., 2013. С. 241 – 273; 2) «Безвластная власть»: статус женской домашней прислуги в России во второй половине XIX – начале XX в. // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: история России. М. 2019. №2. С. 320 – 354; 3) Верemenко В.А. Эволюция привилегированного городского быта: Великие реформы и прислуга в России второй половины XIX – начала XX в. // Реформы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб. 2020. С. 278 – 283.

⁵ Верemenко В.А. Организация найма прислуги в городах России во второй половине XIX – начале XX в. // Модернизация в России: история, политика, образование. Материалы Всероссийской научной конференции с международным участием. СПб., 2014. С. 87 – 96.

в последней трети XIX – начале XX в.»¹, в которой анализируются особенности выбора жилья дворянско-интеллигентскими семьями.

В 2021 году было опубликовано монографическое исследование, посвященное различным аспектам общественной и частной жизни российской прислуги – «Прислуга в российской империи во второй половине XIX – начале XX в.»². Для данной монографии особый интерес представляют главы, посвященные внутрисемейной и общесемейной прислуге.

Существует ряд статей, затрагивающих отдельные аспекты функционирования доходных домов, например, в статье И.В. Сидорчука «Домашний досуг в повседневности петербуржцев (конец XIX – начало XX в.)»³ анализируется влияния жилища на досуг столичных обывателей второй половины XIX – начала XX веков. А статья А.И. Чепель «Суд над братьями Залеманами, владельцами обвалившегося доходного дома»⁴, рассматривает вопросы нарушения домовладельцами Петербурга строительных норм в исследуемый период.

Рядом исследователей продолжается изучение повседневной жизни представителей различных групп петербургских

¹ Верemenко В.А. Факторы, определявшие выбор места жительства столичной дворянско-интеллигентской семьи в последней трети XIX – начале XX в. // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб. 2019. С. 22 – 31.

² Прислуга в Российской империи во второй половине XIX – начале XX в.: монография / отв. ред. В. А. Верemenко. – СПб.: Медиапайр, 2021. – 572 с.

³ Сидорчук И.В. Домашний досуг в повседневности петербуржцев (конец XIX – начало XX в.) // Теория и практика современной науки. 2021. № 11 (77). С. 110 – 114.

⁴ Чепель А.И. Суд над братьями Залеманами, владельцами обвалившегося доходного дома // Переломные моменты истории: люди, события, исследования. К 350-летию со дня рождения Петра Великого. Материалы международной научной конференции. В 3-х томах. Под редакцией С.И. Бугашева, Ю.В. Ватолиной, А.С. Минина. Санкт-Петербург, 2022. С. 509 – 514.

обывателей (рабочих¹, женщин², детей³, студенчества⁴, дворников⁵), при этом затрагиваются, в том числе и жилищные вопросы.

Большое количество современных научных трудов, посвященных доходным домам, направлено на изучение жилищного строительства с архитектурной и художественной точки зрения⁶. Доходные дома рассматриваются в них как памятники архитектуры. Особое внимание в этих исследованиях уделяется архитектурным деталям фасадов и особенностям планировки зданий с точки зрения определенных архитектурных стилей. Большой интерес у исследователей вызывают архитектурные особенности провинциальных доходных домов⁷.

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

² Вахромеева О.Б. Социально-экономическое положение женщин в Санкт-Петербурге конце XIX – начале XX вв.: Дис. ... к. ист. н. СПб., 2009.

³ Синова И.В. Дети в городском российском социуме во второй половине XIX – начале XX в.: проблемы социализации, девиантности и жестокого обращения. СПб., 2014.

⁴ Макарова Н.В. Общественная жизнь студенчества России в первой половине XIX века: Дис. ... к. ист. н. М., 1999.

⁵ Гончаров С.А. Петербургский дворник – литературный тип и реальность (XIX – XX веков) // Studia Litteraria Polona-Slavica. Warszawa, 1990. № 4. S. 169 – 171; Борисова И.Б., Приамурский Г.Г. Петербургский дворник: государство и чистота // Неприкосновенный запас. 2006. № 2 (46). С. 71 – 81.

⁶ Лисаевич И.И. Санкт-Петербург. Архитектурный портрет 1703 – 2003. СПб., 2002; Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2012; Баженов Е.В. Особенности архитектуры доходных домов столичных городов Европы и России // Международный научный журнал «Инновационная наука». 2016. № 3. С. 148 – 150.

⁷ Тарасова Ю.И. Доходные дома в структуре крупных городов западной Сибири (Томск, Омск, Барнаул, Новосибирск): Дис. ... к. ист. н. Новосибирск, 2013; Залесов В.Г., Куликова И.В. Архитектура деревянных доходных домов Томска (конец XIX – начало XX в.). Томск, 2016; Юденко И.Н., Моор В.К. Доходные дома г. Владивостока и их влияние на формирование архитектурного облика города // Горный информа-

Ряд работ посвящен различным социальным аспектам жилищного строительства как регионов¹, так и Москвы².

В зарубежной литературе достаточно часто анализируются вопросы, связанные с повседневной жизнью европейских³ городов и городов Северной Америки⁴ второй половины XIX – начала XX веков, однако исследования, посвященные этому аспекту истории Санкт-Петербурга, встречаются редко. В 1996 году была опубликована работа немецкой исследовательницы А. Рустемейер⁵. В ней автор исследует различные аспекты жизни домашней прислуги Петербурга и Москвы в 1861 – 1917 годах. А. Рустемейер изучает пути формирования

ционно-аналитический бюллетень (научно-технический журнал). М., 2014. № 4 – 9. С. 190 – 201.

¹ Калинина Д.А. Жилищный вопрос как элемент повседневности политической ссылки рубежа XIX – XX веков (на материалах Вятской губернии) // Проблемы современной науки. Ставрополь, 2016. № 24. С. 116 – 123.

² Серженко И.И. Строительство многоэтажных доходных домов в Москве в 1892-1917 годах. Политика городского самоуправления. // Экономические стратегии. 2014. Т. 16. № 1 (117). С. 60 – 65; Серженко И.И. Особенности строительства доходного жилья на монастырских и приходских землях в Москве в конце XIX – начале XX в. // Теория и практика общественного развития. 2014. № 2. С. 255 – 257; Череди́на И.С., Рыбакова Е.Ю. Доходные дома в Берлине и Москве: история и развитие. // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2019. Т. 1. С. 365 – 371.

³ Hughes A. Lives less ordinary: Dublin's Fitzwilliam square, 1798 – 1922. Dublin: The Liffey Press, 2011; Meller H.E. European cities 1890 – 1930s: history, culture, and the build environment. New York: Wiley, 2001; Allen J., McDowell L. Landlords and property: social relations in the private rented sector. Cambridge. Cambridge University Press. 1989.

⁴ Simon R. D. The city-building process: housing and services in new Milwaukee neighborhoods, 1880-1910. Philadelphia: American Philosophical Society. 1978; Zunz O. The changing face of inequality: urbanization, industrial development, and immigrants in Detroit, 1880-1920. Chicago: University of Chicago Press. 1982; Dennis R. Property and Propriety: Jewish Landlords in Early Twentieth-Century Toronto // Transactions of the Institute of British Geographers. 1997. Vol. 22. № 3. PP. 377 – 397

⁵ Rustemeyer A., Siebert D. Alltagsgeschichte der unteren Schichten im russischen Reich (1861 – 1914): Komment. Bibliogr. zeitgenössischer Titel u. Ber. über die Forschung. Stuttgart, 1997.

этой социальной группы, анализирует условия труда прислуги, возможности ее социальной мобильности. Автор выделяет два важнейших фактора, определивших положение прислуги в исследуемый период: вытеснение мужского домашнего персонала женской прислужкой и появление общественной дискуссии о «проблеме прислуги». Одним из главных выводов, к которому приходит А. Рустемейер, является утверждение, что институт домашней прислуги в России оставался «бастионом доиндустриального общества», сохранившим патриархальные отношения, характерные для эпохи крепостного права.

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

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

Монография опирается на нормативно-правовые документы для определения правовой составляющей жизни столичных обывателей в 1870-х гг. – начале XX века. В ходе исследования анализировались гражданское¹, налоговое² и административ-

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

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

ное¹ законодательства. Были проанализированы Строительный², Пожарный³ уставы и Устав о наказаниях⁴. Однако на основании анализа этих источников невозможно определить, насколько точно правовые нормы воплощались в жизнь. Для этого необходимо было привлечь другой пласт источников – протоколы и повестки, посылаемые приставами домовладельцам, полицейские хроники.

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

Большой интерес для данного исследования представляют документы, представленные в фонде Управления Петроградского градоначальства и столичной полиции⁵. В исследовании

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

² О порядке строения частных домов и других строений в Санкт-Петербурге // ПСЗ-1. Т. 5. Ч. 1. № 3873; О выдаче особых печатных бланков обывателям Санкт-Петербурга, при разрешении им построек, исправления домов и разделения дворов на участки // ПСЗ-2. Т. 23. Ч. 1. № 22595; О недозволении производить строения ближе двух сажень в расстоянии одно от другого // ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 18703; О запрещении делать деревянные пристройки к каменным обывательским домам // ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 18703; О недозволении штукатурить каменные дома, вновь оконченные в одно лето // ПСЗ-2. Т. 10. Ч. 2. № 8606; О дозволении расписывать обывательские дома снаружи разноцветными красками // ПСЗ-2. Т. 19. Ч. 1. № 18395; О постройках обывательских домов в С.-Петербурге на маломерных местах // ПСЗ-2. Т. 10. Ч. 1. № 7895.

³ О правилах, какие должны быть наблюдаемы в рассуждении обывательских в Санкт-Петербурге строений для предосторожности от пожарного случая // ПСЗ-1. Т. 30. № 23874.

⁴ Уложение о наказаниях уголовных и исправительных // ПСЗ-2. Т. 20. Ч. 1. № 19283.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 569 (Управление Петроградского градоначальства и столичной полиции).

использованы документы из описи 4 (Отдел по взысканиям за 1882 – 1907): приказы о наложении штрафов и протоколы дознаний домовладельцев. Кроме исследования нарушений различных правовых норм (строительных, пожарных, санитарных, административных), они дают возможность проследить взаимодействие полицейских чинов с различными обывателями Петербурга: домовладельцами, дворниками, жильцами доходных домов, прислугой.

Для раскрытия темы исследования также использовались документы мировых судебных участков¹ и Петроградского окружного суда², содержащего большое количество дел о нарушении арендных договоров, строительных норм, разбирательства со страховыми компаниями, вопросы о выселении из арендованного жилья. Эти документы позволяют сформировать представление о конфликтных ситуациях, возникавших между домовладельцами и государственными структурами, и между домовладельцем и жильцами, а также существовавшие пути решения этих конфликтов.

Кроме этого, были проанализированы документы, хранящиеся в фонде Петербургской распорядительной думы³. Для данного исследования наибольший интерес представляла третья опись, содержащая документы о взыскании государственных податей и городских недоимок с недвижимого имущества.

Еще одним источником являются материалы фонда Петроградского кредитного общества⁴. Фонд содержит описи доходных домов, заложенных домовладельцами, в том числе сведения об арендаторах. На основе этих данных были составлены сводные таблицы по прибыльности доходных домов, по удобствам, которые предоставлялись домовладельцами при сдаче квартир, по качественному и количественному со-

¹ ЦГИА СПб. Ф. 520 (Петроградский столичный съезд мировых судей и столичные участковые мировые судьи в ведении Министерства юстиции (г. Петроград) (1866 – 1917)).

² Там же. Ф. 225 (Петроградский окружной суд (г. Петроград)).

³ Там же. Ф. 514 (Петербургская распорядительная дума (1846 – 1873)).

⁴ Там же. Ф. 515 (Петроградское кредитное общество). Оп. 1.

ставу населения доходных домов, что позволило проследить предпочтения различных слоев населения в выборе места жительства. Так как дома закладывались по нескольку раз, то появилась возможность изучить тенденции смены жильцов в доходных домах и изменения цены квартиры и условий аренды.

Важным источником являются домовые книги¹, которые представляют собой алфавитную регистрационную книгу жителей доходного дома, с указанием личных данных проживающего, даты прибытия и отъезда жильца из квартиры, а также его нового местожительства. Для данного исследования было решено выбрать домовые книги пяти доходных домов различной ценовой категории в разных частях столицы. Это позволило на основе анализа небольшого количества домовых проследить пути внутригородской миграции населения.

Кроме этого, в исследовании использованы справочные книги для полицейских чинов², дающие представление о взаимодействии домовладельцев и управляющих с городской полицией. Несмотря на то, что «Настольный полицейский словарь» издан в Одессе он представляет интерес для данного исследования, так как опирается на законы и требования к полицейским чинам, распространенные на всю территорию Российской империи в исследуемый период, не исключая и Санкт-Петербург. Кроме этого, он включает в себя образцы протоколов и донесений, которые должны были составляться в случае обнаружения нарушений со стороны домовладельцев. Сопоставление их с протоколами, хранящимися в фонде Петроградского окружного суда (ЦГИА СПб), дает представление о взаимоотношениях домовладельцев с полицией и о тех

¹ ЦГИА СПб. Ф. 1026 (Коллекция домовых книг г. Петрограда (1847 – 1925)).

² Лукин В. Памятная книга полицейских законов для чинов городской полиции. СПб., 1856; Муравьев Н.В. Инструкция чинам полиции округа С.-Петербургской судебной палаты по обнаружению и исследованию преступлений. СПб., 1882; Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904.

нарушениях, которые допускались полицейскими чинами при оформлении протоколов.

Для анализа арендных и субарендных отношений важным источником являются квартирные книжки¹. В них содержится информация о правилах проживания в квартирах, сроках внесения платы за найм жилья, описание снимаемой квартиры, а так же права и обязанности квартиранта².

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

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

Результаты переписей публиковались в нескольких томах, причем в разные годы количество томов и их содержание отличалось. Перепись 1881 года была опубликована в трех томах: «Население»³, «Квартиры: жилые занятия»⁴, «Квартиры нежи-

¹ Квартирные книжки хранятся в фондах ФГБУ «Российская национальная библиотека».

² Квартирная расчетная книжка по квартире № в доме № по набережной реки Фонтанки потомственного почетного гражданина Федора Степановича Лыткина. СПб., 1884; Квартирная книжка выдана от домовладельца Александра Семеновича Заплатаина. Нижний Новгород, 1908; Тасьман И. Квартирная книжка: Договор на наем квартир и других жилых помещений. Минск, 1907.

³ Санкт-Петербург по переписи 15-го декабря 1881 года. СПб., 1883 – 1884. Т. 1. Население. Вып. 2. [Состав населения по занятиям]. СПб., 1884.

⁴ Там же. Т. 2. Квартиры. Ч. 1. [Квартиры жилые занятия]. СПб., 1884.

лые и свободные»¹. Сведения о переписи 1890 года разделены на пять томов, и информация о жилищах помещена во втором томе «Квартиры»², в третьем томе «Дворовые места»³ и в четвертом томе «Общий обзор данных переписи»⁴. Данные, необходимые для данного исследования, в переписи 1900 года размещены в томах «Распределение населения по занятиям»⁵ и «Квартиры и дворовые места»⁶. На основе данных этого источника были созданы графики и таблицы, позволяющие сравнить стоимость аренды жилья в различных районах Петербурга, стоимость квартир на различных этажах, количественный состав жильцов.

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

Дневники Софьи Ивановны Смирновой-Сазоновой содержат информацию практически обо всех аспектах повседневной жизни петербуржцев, начиная с 1877 года. Дневники затрагивают вопросы поиска квартир, найма прислуги, взаимодействия с другими горожанами. Кроме этого, С.И. Смирнова-Сазонова сама являлась домовладелицей, и поэтому описывает ситуации, информацию о которых найти в других дневниках, воспоминаниях и мемуарах практически невозможно – вопросы обслуживания доходного дома⁷.

¹ Санкт-Петербург по переписи 15-го декабря 1881 года. СПб., 1883 – 1884. Т. 2. Ч. 2. [Квартиры нежилые и пустые]. СПб., 1884.

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

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

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

⁵ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903.

⁶ Там же. Вып. 3. [Квартиры и дворовые места]. СПб., 1905.

⁷ Институт русской литературы (Пушкинский дом) Российской академии наук (далее ИРЛИ РАН). Ф. 285 (Смирнова-Сазонова Софья Ивановна (1852 – 1921)).

Кроме этого, в исследовании использованы материалы дневников и мемуаров Ольги Викторовны Сенкевич¹, Ольги Георгиевны Гудковой², О.М. Мещерской-Зоммар³. Важным источником является тетрадь с воспоминаниями Марии Скудре⁴. Уникальна она тем, что является воспоминаниями прислуги и дает возможность понять отношение обслуживающего персонала к своим хозяевам, их мнение относительно условий труда и требований, предъявляемым со стороны нанимателей.

В мемуарной литературе сложнее, чем в дневниках, найти сведения, характеризующие взаимоотношения с домовладельцами, полицией и домовой прислугой. Чаще всего в них описаны воспоминания о состоянии квартиры и домашней прислуге – няньках, горничных, кухарках. Сведения, содержащиеся в подобных источниках, в большей степени затрагивают обязанности прислуги и отношение прислуги к хозяйским детям. К подобным воспоминаниям можно отнести мемуары известных горожан Санкт-Петербурга – Д.С. Лихачева⁵, Л.В. Успенского⁶, Д.С. Мережковского⁷, К.Е. Кильштета⁸, П.А. Пискарева⁹ и др.

Существует ряд мемуарных источников, чьи авторы ставили своей целью описать быт современного им Петербурга. Так,

¹ Отдел рукописей Российской национальной библиотеки (Далее ОР РНБ). Ф. 163 (Второвы И. А., Н. И., Синакевич О. В.). Д. 313; Там же. Д. 323.

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

³ «Я вышла замуж за любимого...»: мемуары О.М. Меницкой-Зоммар (01.03.1874 – 31.01.1967) / публ. и коммент. В.А. Веремченко, В.В. Каминский // История повседневности. 2017. № 1.

⁴ ОР РНБ. Ф. 423 (А.Н. Лбовский). Д. 1434.

⁵ Лихачев Д.С. Воспоминания. СПб., 1999.

⁶ Успенский Л.В. Записки старого петербуржца. Л., 1970.

⁷ Мережковский Д.С. Старинные октавы // Мережковский Д.С. Стихотворения и поэмы. Новая библиотека поэта. Большая серия. СПб., 2000. С. 528 – 553.

⁸ Кильштет К.Е. Воспоминания старого петроградца. Петроград, 1916.

⁹ Пискарев П.А., Урлаб Л. Л. Милый старый Петербург. Воспоминания о быте старого Петербурга в начале XX века. СПб., 2007.

например, С.Ф. Светлов писал: «Будучи любителем бытовой истории, я хочу сослужить маленькую ей службу – показать, как жили обыватели русской столицы в исходе XIX столетия, показать мелочи жизни, не претендуя ни на ученость, ни на глубокомыслие»¹. Похожую задачу ставили перед собой авторы издания «Из жизни Петербурга 1890 – 1900-х годов. Записки очевидцев»². Они несколько отличаются от обычных воспоминаний. Их особенность в том, что авторы, кроме собственных воспоминаний используют данные периодической печати и других изданий конца XIX века, исследования, посвященные Петербургу рубежа веков.

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

В 1878 – 1885 годы выходил журнал «Хозяйственный строитель»³. Издание было адресовано в первую очередь владельцам коммерческой недвижимости. В журнале печатались статьи, посвященные строительным материалам, новым способам ремонтных работ и содержанию различных частных построек.

Крупнейшим журналом для владельцев доходных домов Санкт-Петербурга был журнал «Домовладелец». Он содержит информацию о взаимоотношениях владельцев доходных домов с жильцами, проверяющими службами и обслуживающим персоналом. Журнал выходил с 1894 по 1898 год. В нем публиковались материалы, необходимые для управления домом, такие как новые правительственные постановления, цены на строи-

¹ Светлов С.Ф. Петербургская жизнь в конце XIX столетия (в 1892 году). СПб., 1998. С. 7.

² Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1900-х годов. Записки очевидцев. Л., 1991.

³ Хозяйственный строитель: Ежемес. журн. для домовладельцев и вообще владельцев недвижимой собственности, для земских и гор. обществ, учреждений, для фабрикантов и заводчиков для учеб. заведений и т.п. Возведение, ремонтное содержание различных частных и обществ. зданий небольших хоз. заводов и дор. сооружений домашними средствами без помощи специалистов. СПб., 1878 – 1885.

тельные материалы и расценки на труд рабочих, рекламные объявления различных структур, обслуживающих дома – телефонные компании, компании по установке лифтов и т.д. Также в нем появлялись статьи, которые рассматривали отношения домовладельцев с квартирантами с морально-этической точки зрения. Авторы защищали человеческое достоинство домовладельцев, опровергая обвинения, которые появлялись в газетах, о желании только заработать денег и нажиться на «несчастных квартирантах». С 1910 года в Москве выходила еженедельная с таким же названием. Данная газета представляет большой интерес для исследования поскольку правила ведения хозяйства для домовладельцев двух столиц практически не отличались. В данном издании публиковались статьи, посвященные застройке, арендным отношениям, вопросам обслуживания доходных домов.

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

Кроме объявлений об арендных вопросах, большой интерес представляют материалы официальной прессы, в которой публиковались постановления Петербургского (Петроградского) градоначальства и столичной полиции, материалы судебных заседаний, освещались прочие вопросы, волновавшие город-

ских обывателей¹. Кроме этого, использовались публикуемые в специальном разделе газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» указы петербургского градоначальника, обер-полицмейстера и других городских чинов. Эти источники дают представление о том, каким образом доходный дом и его владелец вписывались в правовое пространство Санкт-Петербурга в 1870-х гг. – начале XX века.

В XIX веке существовал большой пласт специализированных газет. Для домовладельцев также выпускалась своя газета². В ней публиковалась актуальная для собственников недвижимости информация: перечень земель в городе, сдающихся в аренду, существующее законодательство по вопросам недвижимости, объявления о продаже и покупке домов, обсуждались вопросы цен и т.д. Данная газет дает возможность изучить круг вопросов, волновавших домовладельцев в 1870-х гг. – начале XX века. Кроме этого, она позволяет проследить пути решения проблемных ситуаций, возникавших у собственников недвижимости в городах.

Для анализа бытовых особенностей жизни горожан в квартирах доходных домов использовалась художественная литература 1870-х гг. – начала XX века³. Однако у подобных источников существует своя специфика. Как правило, в художественной литературе описываются квартиры городской бедноты, где снимались комнаты, углы, койки и полкойки. И посвящены они жизненной трагедии «маленького человека». Описание повседневного быта в квартирах состоятельных горожан практически не встречается.

Тем не менее, художественная литература является весьма интересным источником сведений о той эпохе, и позволяет реконструировать межличностные отношения между жиль-

¹ Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции.

² Домовладелец. (Москва).

³ Васюков С.И. Причины неизвестны // Среди жизни. Этюды и очерки. М., 1890; Лейкин Н.А. Дневник купеческой дочери // Веселые рассказы. СПб., 1874; Плетнев А.П. Бездомовье: повести и рассказы. СПб., 1896; Плещеев А.А. Петербургская грешница: (Хроника-роман столич. жизни). Одесса., 1890; Ютанов В.П. Доходный дом и другие рассказы. СПб., 1913; и др.

цами квартир, прислугой и владельцами домов. Кроме этого, художественная литература, дает представление о том, какие вопросы были значимы для горожан при выборе жилья, прислуги, что воспринималось горожанами как норма и как отклонение от нее. Художественная литература как источник дает представление об отношении городского населения к вопросам арендных отношений: с одной стороны, собственников недвижимости, а с другой – арендаторов и субарендаторов.

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

Глава I. Домовладелец

§ 1. Домовладелец как представитель «городского сословия»

Согласно энциклопедическому словарю Брокгауза и Ефрона домовладелец – это «собственник дома. Выражение это употребляется по преимуществу для обозначения собственников городских зданий. В этом качестве домовладельцы обладают рядом прав в области городского самоуправления; на них же лежит и целый ряд повинностей по отношению к соседям и всей совокупности городских граждан. <...> Домовладельцы в настоящее время у нас считаются основными жителями городов, его постоянным элементом, заменившим прежние “городские сословия” по своему общественному и юридическому положению»¹.

В реальности назвать домовладельцев Петербурга «основными жителями города» не представлялось возможным. В 1895 году только 12% домов принадлежали хозяевам и не приносили доход, остальное жилье строилось для сдачи в аренду. Среди собственников доходных домов преобладали дворяне, «среди домовладельцев – 50%, а домовладелиц – 30%»². Второе место среди домовладельцев занимали купцы, а самый незначительный процент владельцев жилой недвижимости столицы составляли мещане и крестьяне.

¹ Домовладелец // Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона. В 86 томах. СПб., 1893. Т. 21. С. 3.

² Статистика домовладельцев по профессиям // Домовладелец. СПб., 1896. № 24. С. 457.

Высчитать точное количество домовладельцев Петербурга возможно только приблизительно. В переписи населения, производимые в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX века, домовладельцы вписывались вместе с горожанами, жившими за счет капитала. Во всех дореволюционных справочниках и статьях, где указываются числовые данные о домовладельцах, используются эти цифры. Так, согласно данным журнала «Домовладелец», собственники доходных домов составляли около полпроцента всего городского населения Петербурга¹. Если произвести математические вычисления, то получится, что порядка 5 тысяч жителей Петербурга являлись домовладельцами. Подобная цифра представляется несколько завышенной.

По Городовому положению 1870 года избирательное право предоставлялось каждому городскому обывателю, владевшему недвижимостью в черте города и уплачивающему с него налоги. Этот налог взимался, в том числе, и с владельцев доходных домов, поэтому они принимали активное участие в управлении Санкт-Петербурга². Однако по Городовому положению 1892 года избирательное право осталось лишь у владельцев недвижимого имущества, оцененного более чем в 3 тысячи рублей³. Стоит отметить, что эти изменения не сильно затронули собственников коммерческой недвижимости, так как большинство зданий, построенных для сдачи квартир в наем, к концу XIX века стоили более 3 тысяч рублей⁴. Этот тезис также подтверждается тем, что в 1890 году более трети всех домов Петербурга приносило ежегодных доход более 4 тысяч рублей, а доходность наиболее крупных превышала 50 тысяч рублей⁵.

¹ Статистика домовладельцев по профессиям // Домовладелец. СПб., 1896. № 24. С. 457.

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

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

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 448, 1254, 1600, 1835А, 2171, 2867, 3045а, 3857, 4756, 4843, 5410.

⁵ Статистический ежегодник С.-Петербурга на 1893 год. СПб., 1895. С. XXIII.

Однако часть мелких собственников, чьи дома, как правило, располагались на окраинах города, все же была отстранена от решения важных городских проблем. Это привело к тому, что основные меры по благоустройству столицы были направлены, прежде всего, на центральные районы города¹.

В 1870-е гг. – начале XX века в среде обывателей сформировался образ «домовладельца-кровопийцы». Во многих литературных произведениях того времени рисуется нелюбимый образ владельца доходного дома. Так, например, в рассказе «Судьба» В. Авсеенко рисует образ глупого и жадного домовладельца: «С каждым годом, а где можно, то и чаще, Илья Ильич Ерогин все надбавлял и надбавлял на квартиры, так что они приносили теперь уже вдвое против первоначальной цены. Вместе с тем он подтягивал жильцов и в других отношениях. В контракты с ними вносились все новые и новые пункты, один строже другого... Илья Ильич и сам хорошенько не знал, на что ему все эти пункты, но он рассуждал очень просто, что если жильца можно теперь в бараний рог согнуть, то глупо было бы этим не воспользоваться»². Такое же отношение к домовладельцам можно найти у Н.А. Лейкина в рассказе «Домовладелец»: «На моей земле живешь, в моих стенах существуешь, да меня же и вон... Это вот я, так точно, что во всякое время и с мебелишкой твоей могу тебя из квартиры вышвырнуть. А мы давай лучше в мире жить. С домохозяином ссориться не след. Он покарать жильца может и помирить. <...> Да впредь веди себя хорошенько. Такая поведенья по-нынешнему нейдет. Я вот хотел на тебя только шестьдесят рублей в год за квартиру-то набавить, а теперь за твое непочтение накинута двадцать»³. О.М. Меницкая-Зоммер в своих мемуарах пишет: «Владелец, брызжа слюной, и от сырости с каплей из носа выходил из себя, доказывая, что квартира настолько суха, что бывший раньше жилец мочил табак, т. к. он сох. Генерал говорил против нас, что мы делаем ванны ребенку и мочим

¹ Очерки истории Ленинграда. Период капитализма вторая половина XIX века. М.; Л., 1957. Т. 2. С. 818.

² Авсеенко В.Г. Судьба // Фантастические рассказы. СПб., 1888. С. 79.

³ Лейкин Н.А. Домовладелец // Спутники Чехова. М., 1982. С. 66.

окорока, (мать прислала копченый окорок к Рождеству) и сами разводим сырость»¹. А к 1917 году эта тенденция еще более усилилась. Как отмечает В.Б. Аксенов, в связи с падением темпов жилищного строительства из-за Первой мировой войны, спрос на жилье в Петрограде к 1917 году значительно превысил предложение. Это привело к «самой беззастенчивой эксплуатации на почве жилищной нужды. Домовладельцы притесняют квартирантов, последние – своих комнатных жильцов, а те, в свою очередь, угловых нанимателей»². И образ домовладельца-кровопийцы прочно укоренился в сознании городских обывателей.

Этот вопрос не оставил безучастными самих домовладельцев. В специализированных журналах нередко встречаются заметки, в которых обсуждается эта проблема. В журнале «Наше жилище» в 1894 году в заметке «Домовладельцы и наниматели» Егор Марков отмечал: «нападкам со стороны большой и малой прессы у нас больше всего подвергаются люди свободных профессий <...> К упомянутому классу излюбленных писательских жертв принадлежат несомненно и домовладельцы. В последнее время на них посыпались нападки со всех сторон»³.

§ 2. Взаимодействие домовладельцев с государственными структурами

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

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

² Аксенов В.Б. Повседневная жизнь Петрограда и Москвы в 1917 году: Дис. ... к. ист. н. М., 2002. С. 119.

³ Марков Е. Домовладельцы и наниматели // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1894. № 1. С. 5.

Покупка и аренда земли

А.С. Сухорукова в своей статье «Мобилизация недвижимого имущества и особенности ценообразования в С.-Петербурге в XIX – начале XX вв.» отмечает, «земли находящиеся в черте города ценились в первую очередь не по своим внутренним качествам – плодородию или наличию в них каких-либо полезных ископаемых. Главная ценность земли в городе заключалась в ее местоположении, то есть ценилось не сама земля, а место»¹. А в связи с развитием и ростом Петербурга свободных участков для постройки жилых зданий становилось все меньше, и их стоимость неуклонно возрастала. Например, участок домовладелицы А. Пальниковой на Гулярной улице за двадцать лет подорожал в 10 раз. Стоимость квадратной сажени ее земли по определению городской оценочной комиссии составляла: в 1886 г. – 10 рублей, в 1898 г. – 35 руб., 1900 г. – 80 руб., 1903 г. – 90 руб., 1906 г. – 100 рублей². Участок под доходным домом купца Е.С. Егорова (Знаменская ул., д. 35) за 14 лет с 1885 по 1914 подорожал в более чем в три раза. Согласно документам Петроградского кредитного общества 30 ноября 1885 года земельный участок размером в 1033.83 квадратные сажени был оценен в 102349 рублей 50 копеек, то есть по 99 рублей за квадратную сажень³. Согласно расценочным ведомостям на землю⁴ в 1894 году квадратная сажень земли под этим домом стоила уже 100 рублей, в 1899 – 125 рублей, а в 1914 – 300. Земельные участки на Невском проспекте поднялись в цене с 450 рублей в 1894 году до 1500 в 1914. В некоторых районах Петербурга рост цен мог превосходить даже этот показатель. Квадратная сажень земли на Колмовской улице выросла в 15 раз (с 1 рубля в 1894 году до 15 рублей в 1914), на Екатерининской улице на участке от Обводного канала до Кур-

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

² Известия Санкт-Петербургской городской думы. 1908. № 29. С. 289.

³ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3045а. Л. 17.

⁴ См.: Приложение № 4.

ской улицы в 20 раз, на Глинской улице – в 25 раз (с 1 рубля в 1894 году до 25 рублей в 1914), на Захарьевской улице на участке между Литейным Воскресенским проспектами в 50 раз (с 5 рублей в 1894 до 250 в 1914).

Оценка земли в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX века была не простым делом. Так как цены за квадратную сажень земли в пределах города варьировались от одного рубля до нескольких сотен¹, то будущий домовладелец при приобретении земельного участка вставал перед необходимостью проводить сложные расчеты для определения его стоимости. В основу вычислений чаще всего клали расценочной ведомости, которые составлялись Петербургским кредитным обществом². В них приводились расценки за 1 квадратную сажень земли (4,56 кв. м) по каждой улице, переулку и по всем незастроенным участкам, включенным в городскую черту. Однако сами домовладельцы отмечали, что полагаться на цены расценочных ведомостей не стоит³. Это было связано с тем, что стоимость земельных участков возрастала значительно быстрее, чем Кредитное общество проводило выпуск расчетных ведомостей⁴. Кроме этого, при оценке земли, Общество ставило перед собой только одну цель – понять какую максимальную ссуду можно дать под залог данного участка. Поэтому цены на землю в расценочных ведомостях были на порядок ниже действительной стоимости участка.

Это приводило к тому, что домовладельцы изобретали различные методы расчета стоимости земельных участков под

¹ Шкларевич А.Г. Строительный адрес-календарь со справочным отделом для Санкт-Петербурга и окрестностей на 1880 год. СПб., 1880. С. 224 – 269; Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых Санкт-Петербургскому кредитному обществу. СПб., 1894, 1899, 1914.

² Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых Санкт-Петербургскому кредитному обществу. СПб., 1894, 1899, 1914.

³ Практик. О ценах на землю // Домовладелец. 1910. 8 февраля. (Москва).

⁴ Расчетные ведомости издавались Кредитным обществом раз в 2 – 3 года.

жилищное строительство. Наиболее простым способом, практикуемый в 1870-х гг. – начале XX века, считалось прибавление к цене, указанной в расчетных ведомостях Кредитного общества, четверти стоимости. Однако, этот способ не всегда гарантировал получения точных результатов, поскольку не мог учитывать время их составления. Еще один метод расчета представлял собой следующее: необходимо было представить, что на выбранном участке уже построен пятиэтажный дом. Нужно было высчитать объем дома в кубических саженьях, для этого площадь дома умножали на высоту. Используя общеизвестные данные о цене постройки кубической сажени каменного дома с отделкой, высчитывали приблизительную стоимость всего здания. После этого считали, какой доход может приносить воображаемый дом, для чего было необходимо высчитать площадь всех полов (произведение площади дома и количества этажей) и вычесть 25% (стены, лестницы, проезды и т.д.). Опираясь на стоимость аренды жилья в данном районе, выясняли, какой доход дает квадратная сажень пола. После этих расчетов капитализировали доход на 10% и получали стоимость участка с домом. Из получившейся суммы вычитали цену дома и получали стоимость участка земли¹. Подобные расчеты хотя и давали все же примерную стоимость земли, но были наиболее приближены к реальным рыночным ценам.

Если домовладелец не мог себе позволить купить земельный участок в городе или в интересующем его районе отсутствовала выставленная на продажу земля, можно было взять ее в аренду у собственника. Однако, это был один из самых проблемных вариантов. Такие сделки регулировались, так называемым, чиншевым правом², согласно которому земля и постройки, расположенные на ней, принадлежали разным собственникам: земля – владельцу участка, строения – арендатору. Кроме этого, здания в данной ситуации могли признаваться

¹ Практик. О ценах на землю // Домовладелец. 1910. 8 февраля. (Москва).

² Чудовский Д.Н. Городовое положение. С доп. и разъяснениями по указ. и распоряжениям правительства, последовавшим после обнародования Положения до 1 окт. 1874 г. С прил. Правил о применении Городового положения к столицам и г. Одессе, СПб., 1874. С. 127 – 128.

как движимым, так и недвижимым имуществом. Основные проблемы, как правило, возникали после окончания договора аренды. Если собственник не хотел его продлевать, арендатор вставал перед дилеммой: что делать со зданиями? Он мог либо продать их владельцу земли, либо на слом за очень небольшие деньги. Несмотря на это, сделки по аренде земли на были достаточно широко распространены. Об этом можно судить по адресной книге «Весь Петербург», где в IV отделе (Алфавитный список улиц города С.-Петербурга и его пригородов) при указании данных о строении, после № дома сначала следует фамилия владельца участка, а уже затем владельца дома¹.

Для решения проблемы, возникавшей в результате приращения чиншевого права, в 1911 году Государственная дума приняла законопроект «О праве застройки», утвержденный Государственным советом 16 июня 1912 года и высочайше утвержденный 23 июня 1912 г.² В нем оговаривалось, что собственник мог передавать право застройки своего участка третьим лицам, через заключение договора или завещание. Это право было наследуемым и отчуждаемым. То есть арендатор мог продать или передать по наследству все построенные им строения, но земля при этом оставалась в собственности землевладельца, то есть сделка проводилась только с недвижимым имуществом. По закону срок договора на аренду участка под застройку согласовывался сторонами, но не должен был быть менее 36 лет. Все общественные, государственные и городские сборы должен был оплачивать арендатор. Однако, собственник земли, «на которой до дня издания нового закона, другим лицом согласно договору, возведены строения, обязан по истечении срока договора, оставить эти строения за собой и возместить собственнику последних (арендатору) их стоимость, если не согласится продлить право последнего на пользование застроенной землей»³.

¹ Весь Петербург: Адресная и справочная книга г. Санкт-Петербурга на 1913 год / Ред. А.П. Шашковский. СПб., [1913]. IV раздел. С. 1.

² Гойхбарг А.Г. Закон о праве застройки (Выс. утв. 23 июня 1912 г. Собр. узак., № 130, ст. 1147): Текст с объяснениями: Практический комментарий. СПб., 1913.

³ Право застройки // Домовладелец. 1911. 1 февраля. (Москва).

Существовал еще один способ приобретения земли под жилищное строительство. В 1870-х гг. – начале XX века в Петербурге появилось большое количество земли, застроенной заброшенными и аварийными государственными зданиями. Некоторые горожане, желающие приобрести участок для строительства, покупали подобные здания, землю под которыми государство сдавало в долгосрочную аренду. Аварийное строение сносилось, а на его месте строился доходный дом. В дневниках С.И. Смирновой-Сазоновой есть упоминание о подобной практике: «Виктор мечтает купить дом на снос, чуть ли не за 200 руб. (станционные дома для служащих) потом взять землю в аренду лет на 25»¹. Подобные сделки были характерны для окраинных районов Петербурга, активно застраиваемых доходными домами в 1870-х гг. – начале XX века, где стоимость аренды недвижимости росла с каждым годом, а свободной земли под строительство уже не хватало.

Кроме этого, была широко распространена практика аренды и покупки городской земли с публичных торгов. В среднем в день Городская управа выставляла на торги 2 – 3 участка земли. При продаже и сдаче в наем городской земли проводились специальные аукционы, сообщения о которых размещались в газетах². В объявлениях обязательно указывались размер земельного участка, его местоположение и для каких нужд необходимо использовать. Для земли, отдаваемой в аренду, указывался срок найма (в большинстве случаев он составлял 6 лет) или точную дату окончания договора. Для земельных участков, выставлявшихся на продажу, как правило указывалась оценочная стоимость, но не всегда. Строгих норм по форме объявления не существовало. 16 января 1880 года в газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» было опубликовано объявление о торге 24 января 1880 года для продажи участка земли «в 4-м участке Московской части, на углу Глазовой и Звенигородской улиц мерою 497 $\frac{3}{4}$ квадратных саженей, оцененных на предмет продажи с публичных торгов

¹ ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 2. Л. 155.

² Объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1880. 3, 9 и 16 января.

в 16 792 рубля или по 35 рублей за квадратную сажень»¹. Там же опубликовано другое сообщение о присутственном торге городской земли, назначенном на тот же день, однако стоимость участка в нем не уже обозначена: «Санкт-Петербургская городская управа назначила в присутствии торг 24 января 1880 года в 1 час пополудни на продажу под застройку каменными строениями участка земли под № 5 мерою 464 квадратных сажени, находящегося на Ново-Адмиралтейской набережной в первом участке Адмиралтейской части»².

Контроль за строительством

После приобретения земли домовладелец должен был получить разрешение на строительство. Строительные нормы были закреплены в Строительном уставе³. В нем в шестом разделе «О построении городов и о городских зданиях и сооружениях» и в главе третьей «О частных зданиях в городах» были прописаны правила, которым должен соответствовать жилой многоквартирный дом с квартирами для сдачи внаем.

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

Кроме того, в Петербурге дома, выходящие фасадом на Невский проспект (от Адмиралтейской площади до Лиговской

¹ Объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1880. 16 января.

² Там же.

³ Шрамченко М. Устав строительный (Св. Зак., т. XII, ч. 1, изд. 1900 г.), измененный и дополненный узаконениями, обнародованными по 1 августа 1910 г. СПб., 1911.

улицы), на Большую Морскую или на набережную Большой Невы (от Николаевского до Александровского моста), выносились на высочайшее утверждение министром внутренних дел¹.

После утверждения плана здания и фасада домовладелец должен был получить разрешение на постройку. Для этого было необходимо подать в полицейский участок заявление об отводе места под строительство. Помощник пристава с архитектором или землемером отправлялись на место и сверяли план «пригласив в понятия нижеподписавшихся соседей домовладельцев, в присутствии которых производился осмотр и отвод места, причем домовладелец предъявил план с разрешительной надписью <...> По проверки плана с натурой, таковой оказался верным, в отношении границ владений никем из соседей претензий не заявлено...»². После этого домовладелец мог под подписку получить планы на специальных печатных бланках. За это он должен был заплатить пошлину: три рубля за чертежи новых каменных построек (за каждый лист казенного формата) и по одному рублю за чертежи деревянных зданий, а за согласование перестроек по 75 копеек. Контроль за соблюдением строительных норм был возложен на полицию. В случае обнаружения нарушения, влекущего за собой «сломку или исправления здания, полиция имеет право приостановить дальнейшее производство работ»³. Хозяева, без согласования изменившие план или фасад здания подвергались административному наказанию по ст. 66 «Устава о наказаниях»⁴. Согласно этой статье, если нарушения касались

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

² Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 251.

³ Муравьев Н.В. Инструкция чинам полиции округа С.-Петербургской судебной палаты по обнаружению и исследованию преступлений / сост. прокурор С.-Петерб. судебной палаты Н.В. Муравьев. СПб., 1882. С. 63.

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

личной безопасности, то домовладелец подвергался денежному взысканию в размере до 100 рублей, во всех остальных случаях не выше 25 рублей.

Строительный устав также регламентировал, как должен был выглядеть каменный дом. В ст. 192 говорится, что каменное строение должно быть сплошное и без разрывов, а на чердаках в крышах должны были быть брандмауэры. Под последними понималась сплошная каменная стена без окон и дверей, которая должна была быть выше крыши. Однако в ней могли находиться дымовые каналы. Обязательной толщины брандмауэра в законе не прописано и при необходимости уточнения, требовалось обращаться в суд. Внутренние флигели должны были располагаться друг от друга на расстоянии не менее 2 сажень (4,267 метра). Так же, запрещалось к каменным домам делать деревянные пристройки, причем не только с лицевого фасада, но и во дворах. Строительный Устав запрещал штукатурить каменные дома, построенные за одно лето, до истечения одного года (Статья 195). Это время было необходимо для просушки наружных стен. Не менее важным постановлением для Петербурга стало запрещение в районах, затапливаемых при наводнениях, устраивать жилые этажи ниже уровня тротуара (ст. 197).

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

тра) и от пола до кровли 4,5 аршина (3,2 метра). В районах, затопленных наводнением, высота фундамента должна была быть на $1/4$ аршина (0,178 метра) выше линии наводнения, а жилое помещение 4,5 аршина (3,2 метра) от пола до крыши. Жилые этажи меньше 3,5 аршин (2,489 метра) не допускались.

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

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

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

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

Однако наказания за нарушения строительных норм не всегда приводилось в исполнение. Так, например, в 1868 году было принято судебное постановление о перестройке дома, несоответствующего строительным нормам, которое «остается невыполнено, потому что в протокол, составленный по предмету обнаружения этого нарушения, не были точно обозначены все

¹ Разбирательство у мирового судьи 3 участка // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1872. 23 июня.

² Там же.

³ Там же.

совладельцы этого дома»¹. Необходимо отметить, что исправление выявленных строительных нарушений не было выполнено даже в июле 1870 года. В 1905 году началось разбирательство по делу о невыполнении строительных норм купцом 2 гильдии Григорием Федоровичем Киселевым². Он обвинялся в том, что при строительстве дома № 2 по Матвеевскому переулку допустил следующие нарушения: «возвел высоту лицевого флигеля <...> до 18 аршинов, при максимальной ширине Матвеевского переулка в 17 аршин; устроил над четвертым этажом дома во всю длину лицевого флигеля мансарду с уклоном крыши менее 45 градусов; устроил над четвертым этажом бокового надворного флигеля вместо разрешенного по плану 5-го каменного этажа мансардное помещение без уклона в 45 градусов; над пятым этажом лицевого флигеля устроил прачечную, вовсе не разрешенную по плану, высота которой оказалась в 1,5 раза больше ширины двора; над всем домом устроил одно сплошное чердачное помещение без брандмауэров; в левой брандмауэрной стене устроил 10 окон, выходящий во двор соседа, без согласия на то последнего»³. Судебное разбирательство длилось 2 года в связи с постоянными неявками на суд обвиняемого. 10 мая 1907 года домовладелец был заочно приговорен к денежному взысканию в 10 рублей с обязательством «произвести перестройку согласно плану»⁴. Однако судебное решение было обжаловано⁵ и так и не вступило в силу.

Судебные заседания, посвященные нарушению строительных норм, довольно редки, за 1872 год удалось найти только 3 упоминания о подобных разбирательствах. Для сравнения, только за март 1871 было проведено 80 слушаний, а за апрель – 127 слушаний о неисправном содержании домов⁶. Однако

¹ Приказ и.д. Санкт-Петербургского обер-полицмейстера // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 18 июля.

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

³ Там же.

⁴ Там же. Л. 58.

⁵ Там же. Л. 82.

⁶ Перечневая ведомость делам, решенным столичными мировыми судьями в течение апреля месяца // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1871. 26 апреля.

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

Кроме наблюдения за соблюдением строительных норм, в обязанности полиции входило следить за тем, чтобы дома были выкрашены только в разрешенные цвета. «Дома дозволено красить следующими цветами: белым палевым, бледно-желтым, желто-серым, светло-серым, диким, бледно-розовой и сибиркой, с большой примесью белой краски. Не возбраняется расписывать фасады домов разноцветными красками»¹. Такой ограниченный выбор цветов приводил к тому, что домовладельцы старались выбирать различные оттенки, чтобы их дома хоть как-то отличались по цветовой гамме от соседских строений. В журнале «Домовладелец» в 1897 году был опубликован фельетон, в котором домовладельца заставили несколько раз перекрашивать фасад, аргументируя это тем, что оттенок не соответствует списку разрешенных цветов². Однако в судебной практике изучаемого периода подобные дела найдены не были.

Кроме всех вышеперечисленных строительных норм, которые вынужден был соблюдать домовладелец, его обязанностью было замостить тротуар перед своим домом и следить за его состоянием. В Строительном уставе (ст. 347) были прописаны правила мощения. По ним необходимо было сначала сделать насыпь из песка или щебня, затем камнями средней величины как можно ровнее замостить улицу. Для этого необходимо было выложить из крупных камней квадрат, затем по шнуру разделить квадрат на 4 треугольника. Эти треугольники заполнялись камнями поменьше. Затем мостовую необходимо было засыпать песком и полить водой, весь песок, оставшийся на камнях, нужно было смести. В результате должен был полу-

¹ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 249.

² Из записок неудачника-домовладельца // Домовладелец. СПб., 1897. № 15. С. 282 – 289.

чатся ровный тротуар и проезжая часть. На деле же дороги в Санкт-Петербурге выглядели ужасно. «Многие мостят улицы перед своими домами особенным и весьма легким способом, состоящим в том, что на землю, слегка посыпанную песком, кладутся подряд без всякого порядка, для разнообразия, большие и маленькие камни и прибиваются сверху, слегка ударом молотка, равным нажатию большого пальца. Для красоты или какой-нибудь другой тонкой цели, о которой мы не догадываемся, они посыпают еще сверху толченым кирпичом, который при малейшем ветре засыпает глаза пылью»¹. Понятно, что при подобном мощении через некоторое время дороги покрывались ухабами и ямами. За подобное мощение мировые судьи могли приговорить домовладельца к штрафу в размере не более чем 15 рублей, согласно 67 статье «Устава о наказаниях»² и обязать исправить нарушения (ст. 26)³. Из-за подобной практики владельцы недвижимого имущества отмечали, что «натуральные повинности домовладельцев по перемощению и по ремонту мостовых, материал которых обыкновенно плох и скоро изнашивается <...> очень тяжелы и обременительны»⁴.

В результате строгости законодательства и большого количества различных дополнительных повинностей, домовладельцы ставились государством в положение, при котором исполнение всех строительных требований, приводило к убыточности домовладения. Поэтому собственники зданий старались экономить, используя более дешевые материалы, застраивая земельные участки как можно плотнее, пристраивая деревянные пристройки и т.д. Нарушение строительных норм юридически преследовалось, но судебная волокита позволяла несколько месяцев, а иногда и лет, пользоваться построенными в нарушение законодательства строениями и получать с них доход.

¹ Григорьев А.А. Заметки Петербургского зеваки // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 65.

² Судебные уставы 20 ноября 1864. Ч. 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. СПб., 1867. С. 38.

³ Там же. С. 24 – 25.

⁴ Критическое положение домовладельцев // Домовладелец. 1911. 15 января. (Москва).

Налоговые вопросы

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

Согласно инструкции, оценочный сбор рассчитывался следующим образом: высчитывалась средняя стоимость имущества на основе взносов при страховании от огня, кредитам и кредитным историям, предоставленной хозяином дома оценочной стоимости своего недвижимого имущества. Эти суммы складывались, и из общей стоимости начислялся налог. Комиссии, распределявшая по домовладельцам эту сумму, не принимала в расчет доходность имущества, не учитывая, что часть квартир может не приносить прибыль (например, квартира, где жил сам домовладелец или свободные квартиры). Закон разрешал взимать этот сбор одним из двух способов: или в размере 1,5% со стоимости недвижимого имущества или в размере 10% чистого дохода. Однако практически все домовладельцы использовали первый способ. В 1873 г. с домовладельцев Санкт-Петербурга было собрано 1 308 434 рубля оценочных сборов (35,8% городского бюджета), в 1893 г. сумма, собранная с домовладельцев, увеличилась почти в два раза и составила уже 2 372 723 рублей (24, 4% городского бюджета)¹, а в 1909 сумма сбора составила уже 5 550 615 рублей 93 копейки, кроме этого 1 063 811 рублей 86 копеек составляли недоимки². Рост суммы сборов был связан, прежде всего, с активным ростом жилищного строительства и увеличением количества недвижимых имуществ.

Для оплаты государственного квартирного налога домовладелец каждый год предоставлял специальным податным инспекторам заявление. В нем он обязан был указать: все жилые квартиры (сданные в наем, занятые бесплатно, свободные),

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

² Отчет Санкт-Петербургского городского общественного управления за 1909 г. Финансовый отчет. СПб., 1910. Ч. 1. С. 352.

все находящиеся в доме торговые и промышленные заведения, конторы, склады, сараи, конюшни т.д.; всех жильцов, проживающих в доме на 15 декабря и годовую цену за квартиру за всеми услугами. По этим данным специальная временная комиссия, которую назначала Городская дума, составляла так называемые раскладочные ведомости, которые выставлялись в здании Думы. Все «желающие посмотреть и поверить сделанное Комиссией исчисление налога поимущественно, могут видеть их ежедневно, включая воскресенье и табельные дни, от 12 до 3 часов»¹.

Сумма платежей была установлена в постановлении «О государственном квартирном налоге»² и изменялась в зависимости от прибыльности квартиры (см.: рисунок 1).

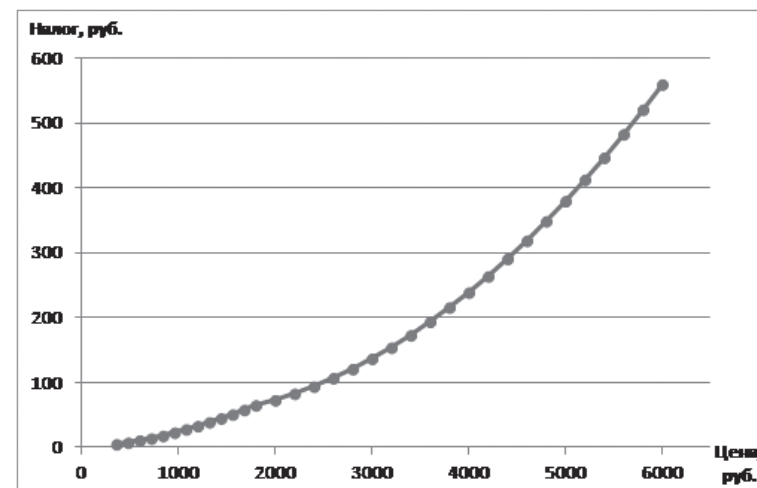


Рисунок 1. Оклады государственного квартирного налога в городах 1-го класса³

¹ По общественному управлению столицы // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 16 апреля.

² «О государственном квартирном налоге» (ПСЗ-З. Т. 13. № 9612. СПб. С. 279).

³ Составлен по: Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 104 – 105.

Из графика видно, что зависимость была не линейная, налоговое бремя росло непропорционально быстро вместе с ростом цены арендной платы. Так, за квартиру стоимостью от 300 до 360 рублей в 1912 году платился налог в 5 рублей серебром, за квартиру стоимостью 2200 – 2400 рублей – платили 94 рубля, а за квартиру доход с которой превышал 6000 рублей – налог рассчитывался в 10% от наемной платы¹. Под наемной платой, от которой рассчитывался налог, понималась не только плата за наем собственно квартиры и других помещений, но и плата за услуги дворника, швейцара, отопление, снабжение квартиры дровами, мебелью и т.д.

Размер квартирного налога не был фиксирован и постепенно повышался. «В 1907 году я выстроил себе дом. В 1908 году я заплатит квартирного налога 46 рублей. В 1909 мне предложили заплатить 70. Я нашел эту сумму чрезмерной; мне ответили, что я в своем деле не судья, и что N платит более моего и не протестует. Я признал эти резоны подавляющими и смирился. В 1910 году я заплатит 89 руб., в 1911 тоже 89 руб. На 1912 год я уже получил 100 руб. Так как возражения мне опять выдвинуты сокрушающие, то из моего протеста едва ли выйдет толк. <...> За 4 года налог вырос с 46 рублей до 100, т.е. примерно на 120 % или 30 % в год»².

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

Наибольшее возмущение домовладельцев после быстрого роста налогов вызывала еще и необходимость платить квартирный налог и с тех квартир, где домовладельцы проживали сами. Получалось, что они платил налог за эти квартиры два

¹ Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 104 – 105.

² Смех сквозь слезы // Воскресная вечерняя газета. 1912. 27 мая.

ды: и за то, что жили в этой квартире, и за то, что получали с нее прибыль.

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

§ 3. Взаимодействие домовладельцев с негосударственными коммерческими организациями

Кредитные общества

В связи с активным ростом жилищного строительства и повышением стоимости строительных работ, будущие домовладельцы были вынуждены искать дополнительные источники финансирования. 1870-е гг. – начало XX века – период, когда в России происходило становление ипотеки не только как института гражданского права, но и как целой системы долгосрочного кредитования под залог недвижимости¹.

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

В России к концу 1916 года действовало тридцать шесть городских кредитных обществ. Санкт-Петербургское городское кредитное общество, послужившее началом развития город-

¹ Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века: Историко-правовое исследование: Автореф. дис. ... к. юрид. н. М., 2007. С. 8.

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

В Санкт-Петербурге на основе высочайше утвержденного устава возникло первое в России негосударственное общество взаимного ипотечного кредитования «для производства ссуд под залог недвижимых имуществ, состоящих в черте города Санкт-Петербурга»¹ – Санкт-Петербургское городское кредитное общество. Членами этого общества состояли сами владельцы заложенного имущества, они же выбирали Правление (сначала 3 человека, а с 1886 года – 210 человек). Уже в первый год своего существования Общество выдало 400 ссуд под залог земли и строений².

Согласно уставу, общество выдавало ссуды под залог каменных и деревянных домов и строений, приносящих постоянный доход, и имеющих ценность незастроенных земель, садов и огородов³. Обязательным условием выдачи ссуды было соответствие закладываемого строения, всем требованиям полиции и Городского общественного управления и обязательное страхование имущества от огня. Ссуда зависела от цены заложенного имущества и его доходности. Как отмечает В. Смирнов, это было

¹ Высочайше утвержденный устав Санкт-Петербургского городского кредитного общества // ПСЗ-2. Т. 36. Ч. 2. № 37199.

² Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 9 – 10.

³ Там же. С. 27.

необходимо для того, чтобы не порождать ошибки в оценке ипотечной недвижимости¹. При этом домовладельцам выдалось не более 75% стоимости заложенного имущества. Кроме этого, Общество не выдавало ссуд в размере менее 500 рублей и, следовательно, строения стоимостью менее 670 рублей в залог не принимались. Ссуды выдавались на определенные сроки: под каменные строения, пустопорожние земли и огороды на 25 и 35,5 лет, под деревянные строения на 14 и 19, 5 лет. Процентная ставка по ипотечному кредиту составляла 5%.

Для получения ссуды домовладелец должен был оформить ряд бумаг. Первое, что было необходимо сделать – это подать в правление общества заявление, в котором указывался собственник закладываемого имущества, адрес и вид закладываемого дома (например, каменный двухэтажный дом) и предоставить: 1. Залоговое свидетельство Санкт-Петербургского старшего нотариуса, специально выданное для залога имущества в Санкт-Петербургском городском кредитном обществе, где указывались точные размеры земельного участка: «По Невскому проспекту 21 1/2 сажень (45,872 метра), по правой границе по Знаменской улице 73 1/3 сажень (156,393 метра), по задней границе до поворота 14 сажень (29,87 метра), поворот влево 3 2/3 сажень (7,681 метра), поворот вправо 5 сажень (10,668 метра), перелом вправо 4 2/3 сажени (9,815 метра) <...> квадрат 1616 сажень (3 447,8 метров)»²; 2. План дворового места с указанием всех строений, находящихся на нем, выданный в Санкт-Петербургской городской управе; 3. Детальные планы этажей, разрезы и лицевые и надворные фасады с показанием размеров строений в том виде, в котором они находились во время предъявления к залогу, как по наружному их состоянию, так и по внутреннему расположению всех имеющихся в здании квартир и помещений³; 4. Ведомость о получении с имущества доходов, составленной по установленной форме и подписан-

¹ Смирнов В. Деятельность городских кредитных обществ-ипотечных учреждений нового типа в дореволюционной России // Финансы и кредит. М., 2003. № 8. С. 72.

² ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 5410. Л. 3.

³ Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 30 – 31.

ную лицом, закладывающим имущество; 5. Страховой полис всех закладываемых строений¹.

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

На основании этого заключения правление назначало особую комиссию, которая проводила полную оценку закладываемых имуществ. Домовладелец был обязан присутствовать при этой процедуре и предоставлять необходимые Комиссии документы и объяснения. Оценка здания заключалась в «точном исчислении онго нормального валового дохода, которое имущество может приносить в течение всего срока залога его»². Комиссия проверяла предоставленную владельцем ведомость, просматривала все арендные документы, а при отсутствии последних опрашивала жильцов. В фонде Петроградского кредитного общества почти все оценочные ведомости, предоставленные домовладельцами, имеют исправления Комиссии. Пометы вносились в ведомость красным карандашом. Разница оценки была достаточно большой, например, согласно показаниям домовладельца Е.С. Егорова, стоимость аренды квартиры в 12 комнат в его доме по Знаменской улице № 35, занимаемой рижским купцом Г.Т. Волковым, была 3000 рублей. Оценочная комиссия, в свою очередь, оценила ее в 1300 рублей³. Такая разница в показаниях была связана, вероятнее всего, с желанием домовладельцев получить как можно большую ссуду под залог своего имущества.

Кроме проверки оценочных ведомостей, Комиссия сравнивала закладываемую недвижимость с соседними доходными

домами, чтобы определить, будет ли доход от нее «почитаться нормальным и более или менее постоянным в течение всего срока, на который испрашивается ссуда»¹.

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

Для того чтобы получить деньги по закладной домовладелец должен был предъявить квитанцию из Городской управы об уплате всех налогов, которыми облагалось его имущество² и квитанцию о дополнительном страховании закладываемого имущества от огня, если строения были застрахованы на сумму меньше величины ссуды. Затем было необходимо подать заявление, в котором указывалась сумма, необходимая домовладельцу и достоинство облигаций. После получения этого заявления правление выдавало владельцу удостоверение на получение у старшего нотариуса справки «о поступивших с имущества взысканиях и о наложенных на него запрещениях с момента выдачи представленного залогового свидетельства по день получения ссуды»³. После предъявления справки домовладелец получал денежные средства под залог своего иму-

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

² Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 40.

³ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3045а. Л. 25.

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

² При наличии недоимок по сборам, собираемых Городской управой кредит не выдавался.

³ Справочная книжка для членов Санкт-Петербургского городского кредитного общества. СПб., 1892. С. 49.

щества. В день получения ссуды владелец имущества должен был заплатить 1/2% от стоимости имущества на расходы и на составление запасного капитала Общества.

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

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

В случае невозможности уплаты долга имущество выставлялось на открытый аукцион. Для этого проводилась еще одна оценка имущества, составлялась специальная ведомость о доходах, которая называлась «Ведомость о доходах за недоимки назначенного в продажу с публичного торга»². К ней прилагался специальный бланк «Наемная плата за квартиру» с номером квартиры, суммой и подписью каждого жильца и торговый лист, где была указана характеристика долга и полная оценка имущества. Для проведения публичных торгов в газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» давалось

¹ ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 2. Л. 56.

² ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1254. ЛЛ. 72 – 74.

объявление с указанием адреса дома, владельца, начальной стоимостью торгов, временем и местом проведения торга и припиской, о том, что «со всеми необходимыми документами, касаемыми дома можно ознакомиться в правлении»¹. В ходе торгов представителем от правления велся учет ставок, на специальном бланке записывались фамилии потенциальных покупателей и суммы, которые они предлагали. В среднем в день Санкт-Петербургское кредитное общество проводило 3 – 5 торгов по продаже заложенного имущества, в некоторые дни количество торгов доходило до 7².

Столичные домовладельцы активно пользовались услугами кредитных обществ, закладывая свои дома по нескольку раз в ходе строительства. Первый кредит, как правило, брался под залог земли еще до закладки дома. После возведения нескольких этажей домовладелец брал новую ссуду для дальнейшего строительства. Из полученных средств погашался первый кредит, а оставшиеся деньги шли на строительство и отделку дома. В фонде Петроградского кредитного общества³ содержатся дела, почти по каждому доходному дому в Санкт-Петербурге.

Однако денежных средств, выдаваемых обществом, не всегда хватало, и владельцы недвижимости закладывали свои дома в банках и у частных лиц, несмотря на то, что по частным заложенным условия были значительно тяжелее. В результате этого сложилась ситуация, когда практически вся недвижимость столицы была обременена ипотечными кредитами. Современники отмечали, что «недвижимая собственность в Петербурге настолько обременена ипотечными долгами, что домовладельцы работают почти исключительно на залогодателей – банков и частных лиц. Из чистого своего дохода домовладельцы выплачивают залогодателям – банкам две трети, а себе оставляют только треть. К 1 января 1893 года ипотечный долг домовладельцев банкам – 187 млн руб., а частным лицам – 40 млн.»⁴.

¹ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1254. Л. 76.

² Частные объявления // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1871. 1 февраля.

³ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1-12596.

⁴ Доходность домовладения // Домовладелец. СПб., 1895. № 9. С. 137.

Страховые общества

Страховые организации появились в Российской империи еще в 1827 году, но наибольший рост их числа зафиксирован к началу XX века¹. К 1911 году в России существовало двадцать девять страховых обществ, из которых двадцать, кроме иных страхований, занимались страхованием от огня, а два – страхованием стекол (страховые компании «Россия» и «Помощь»)². В контексте данного исследования будут изучены только эти виды страхования, так как остальные практически не повлияли на формирования новых поведенческих практик, связанных с изменениями жилищных условий.

Согласно законодательству, в Российской империи обязательному страхованию подлежали только сельские постройки: на них распространялся закон об обязательном земском страховании. На городскую недвижимость распространялся закон о добровольном страховании, и домовладельцы были вправе сами решать необходимо ли им страховать свою собственность. Видимо, именно с этим связано то, что законодательная база, относящаяся к городскому страхованию имуществ от огня, не была проработана. К началу XX века существовало два законодательных положения, имеющих отношение к этому виду страхования:

1. «Страхование есть договор, в силу чего составленное для предохранения от несчастных случаев Общество или частное лицо приемлет на свой страх корабль, товар, дом или иное движимое или недвижимое имущество за условленную премию или плату, обязуясь удовлетворить урон, ущерб или убыток от предполагаемой опасности, произойти могущей»³.

2. «Страховые общества составляются по акциям и учреждаются на общих правилах товарищества или с особыми преимуществами, правительством утвержденными»⁴.

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

² Там же. С. 5 – 6.

³ Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. М., 1916. Кн. 4. С. 627.

⁴ Там же. С. 628.

Этими положениями исчерпывается все гражданское законодательство о страховании от огня. Закон не только не дает точного определения прав и обязанностей страховщика и страхователя, «но даже умалчивает о характере и значении страхового договора»¹. Однако, как отмечали современники, «бедность общих законодательных постановлений, относящихся до договора страхования, правительство возмещало тем, что утверждало в законодательном порядке уставы отдельных страховых обществ, создавая тем для них специальный закон. В высочайшей властью утвержденных приказах содержатся не только постановления, определяющие устройство отдельных обществ, но и правила, определяющие взаимные отношения страховщика, то есть страхового общества, и лиц, входящих с ним в сделки по страхованию – страхователей»².

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

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

Страхование от огня недвижимых имуществ

В одном доме страхование различных имуществ могли производить разные страховые компании. В пожарных хрониках неоднократно встречаются подобные сообщения: «27 февраля в 8 часу пополудни, произошел пожар в первом участке

¹ Шахт А.А. Пожары и страхование от огня в России. В наблюдениях и заметках. М., 1892. С. 53 – 54.

² Проект статей о договорах страхования с объяснениями. СПб., 1892. С. 1.

Александров-Невской части, по Невскому проспекту, в доме Андреева № 127. В булочной его же загорелся потолок от висячей лампы, а над ним балка, причем огонь начал проникать в верхнюю квартиру д.с.с. Рерберга, но прибывшими пожарными распространение огня вскоре было остановлено. Дом застрахован в Санкт-Петербургском городском взаимном обществе в 140000 руб., булочная в 1 Российском страховом обществе в 1200 руб., а квартира г. Роберга в Коммерческом страховом обществе в 5000 руб. Общий убыток около 700 рублей»¹. Таким образом, убытки от одного пожара могли возмещаться различными компаниями, однако одно и то же имущество не могло быть застраховано в разных страховых компаниях от одного и того же вида ущерба. Это было связано с тем, что пострадавшее от огня имущество, за которое страховая компания выплачивала премию, с момента получения денег владельцем принадлежала страховому обществу.

Для того, чтобы застраховать свое имущество от огня, домовладелец должен был подать в страховое общество объявление, в котором указывалось имя владельца, адрес имущества, сумма, на которую он хотел бы его застраховать, и срок, на который было необходимо страхование. В объявлении также необходимо было ответить на ряд вопросов, характеризующих здание с точки зрения пожарной безопасности, и дающих возможность страхователю оценить риски при страховании имущества:

1. Кому принадлежит земля, на которой возведены строения? Если строения возведены на арендованной земле, то у кого арендована, на сколько лет и когда истекает срок аренды; имеет ли право арендатор страховать и получать страховую премию?

2. Находятся ли строения в черте полицейского разграничения города, селения, деревни или вне черты?

3. На каком расстоянии находятся постройки, принадлежащие соседним владельцам?

¹ Сведения о пожарах, бывших в Санкт-Петербурге и окрестностях его во второй половине февраля 1891 г. // Страховые ведомости. 1891. № 3. С. 1.

4. Не состоят ли строения в залоге и если состоят, то в каком учреждении или у какого частного лица и на какую сумму?

5. Не помещаются ли в страхуемых строениях или в их дворе складов с легковоспламеняющимися предметами: пенькой, паклей, льном, хлопком, изделиями из дерева, фосфора, керосина, скипидара, дегтя, сала и т.п. и не производится ли в этих строениях каких-либо огнеопасных промыслов, а также не имеется ли в данном имуществе трактиров, постоянных дворов, чайных заведений и т.п.

6. Не имеется ли тоже что и в вопросе 5, в соседних строениях?

7. Не застрахованы ли строения или часть их в другом страховом Обществе и если застрахованы, то в какая именно часть, в каком обществе, на какую сумму и на какой срок?

8. В каком обществе и в какую сумму были застрахованы до настоящего времени, отдаваемые на страх строения и когда закончился срок?

9. На чье имя следует выписать полис (имя, отчество и фамилия)?

10. Какие противопожарные средства имеются вблизи: вода, водопровод, пожарные трубы¹?

В конце страхового объявления, кроме указанных вопросов, должна была стоять подпись: «на основании устава общества правил страхования от огня, равно данных мною на вопросы точных ответов в сем объявлении нижеизложенных, а также плана, описи и оценки, правильность которых подтверждаю собственноручной подписью»².

К этому объявлению домовладелец должен был приложить эскизный план и опись имущества. Планы, описи и оценки строений составляются по принятой Обществом форме. Верность этих сведений удостоверялась подписью страхователя или лица, им на то уполномоченного³. Однако, в большинстве своем все планы и описи составлялись по одним правилам.

¹ Луневский С.П. Страхование от огня. СПб., 1912. С. 35.

² Как нужно страховаться // Страховые ведомости. 1905. № 1 – 2. С. 4.

³ Общие полисные условия страхового общества Русский Ллойд, учрежденного в 1870 году. Страхование от огня. Пг., 1916. С. 6.

Эскизный план чертился от руки на сетке, где каждый квадратик обозначал либо квадратный аршин, либо квадратную сажень. Каждое строение обозначалось на плане отдельной литерой. Расстояние между строениями, а также размеры самих строений определялись в саженьях. Причем строения на чертеже располагаются так, чтобы число клеток, занимаемых постройками и число клеток, означающих расстояния между ними, соответствовали числу саженьей. В некоторых случаях количество саженьей могло быть обозначено на самом плане цифрами. Помимо указания страхуемых строений, на плане подробно показывались и соседние здания, на расстоянии от 15 до 50 саженьей (32 – 106 метров). В зависимости от этого менялась стоимость страхования, так как при оценке учитывалось влияние соседских построек.

К каждому плану для пояснения чертежа должна была прилагаться опись. «При составлении страховых описей нужно иметь в виду следующие правила: все описания делать кратко (условно), но настолько ясно, чтобы сразу видно было общее состояние и расположение строений»¹. В описи жилого строения, как правило, указывали, на каком фундаменте оно построено, количество этажей, их высота, чем покрыта крыша, сколько в здании внутренних, капитальных, продольных и поперечных стен. Причем опись делалась по каждому строению отдельно. Если пристройка стоила не дороже 100 рублей, то ее оценивали общей суммой, а если более 100 рублей, то подробно, как отдельное здание. Ворота и заборы оценивались отдельно общим числом погонных саженьей.

Встречаются описи двух видов «сложные» и «упрощенные». Упрощенные описи использовались, как правило для страхования сельских построек, поэтому в данном исследовании большее внимание будет уделено сложным описям. Для их составления использовались специальные бланки. В первой графе этих бланков указывалась литера, а затем все сведения, относящиеся к каждой литере: чем было занято строение, каков материал фундамента, к какому разряду относится материал самого строения по тарифу (к каменному, деревянному или

¹ Луневский С.П. Страхование от огня. СПб., 1912. С. 43.

смешанному), из какого материала крыши строения; описание стен строения (каменные, деревянные, оштукатуренные, деревянные обшитые, бревенчатые, дощатые, обложенные кирпичом, обмазанные глиной и так далее), число этажей, длина, высота и ширина строения (причем для смешанных построек необходимо было показывать отдельно размеры каменных стен и отдельно деревянных); сведения о пристройках, их назначении и размерах (если они были значительны)¹.

После получения документов от домовладельца и их проверки (в уставе всех страховых компаний прописано, что «Общество имеет право осмотреть в лице своих уполномоченных предлагаемое на страх имущество и проверить его стоимость и сведения, сообщенные страхователем»²) страховое общество приступало к оценке имущества. При оценке учитывалась только стоимость материала и работы, делая поправку на так называемую амортизацию имущества, при этом стоимость земли, доходность построек, выгодность их местоположения, оценка по залоговым свидетельствам и прочие факторы в расчет не принимались.

Оценка, так же как и опись, была двух видов – «сложная» и «упрощенная». При сложной оценке сначала делалась оценка отдельных частей страхуемого имущества, а затем уже определялась общая сумма оценки. При упрощенной же, наоборот, сначала определялась общая стоимость здания, а затем она разбивалась на составные части.

Оценка недвижимости заключалась в нахождении следующих основных сумм: оценка фундамента, оценка стен, оценка внутреннего устройства, оценка крыши.

При сложной оценке каждая из указанных основных сумм делилась, в свою очередь, на составные части. Оценка фундамента состояла из оценки самого фундамента и цоколя.

¹ Зосимовский З.В. Регулирование оценок. СПб., 1902. С. 58.

² Общие полисные условия страхового общества «Русский Ллойд», учрежденного в 1870 году. Страхование от огня. Пг., 1916. С. 8; Устав страхового общества «Россия» в Санкт-Петербурге. СПб., 1881. С. 3; Устав страхового общества «Русь» в Санкт-Петербурге. СПб., 1884. С. 4; Устав страхового общества «Родина» в Санкт-Петербурге. СПб., 1881. С. 3.

Оценка стен производится отдельно для стен бревенчатых, обшитых, оштукатуренных и необшитых, для стен дощатых, кирпичных (с указанием толщины стены), каменных (из дикого камня и проч.). Оценка внутреннего устройства состояла из оценок сводов кирпичных, бетонных, из полов нижнего этажа, полов с потолками (междуэтажные), потолков верхнего этажа, переборки оштукатуренных, неоштукатуренных, дощатых, окон, дверей, лестниц, печей, ватерклозетов, галерей, оклейки обоями. Сюда также включалась и оценка внутреннего устройства двора, т.е. оценка заборов, ворот, стойла и т.п. Оценка крыш рассчитывалась отдельно для железных, деревянных и черепичных, с указанием стоимости покрытия каждого вида¹.

Упрощенная оценка применялась в тех случаях, когда строение было сравнительно недорогим, например, стоимостью около 2 тыс. руб., и производилась следующим способом. Шагами определяли (принимая шаг за 1 аршин – 0,7 метра) длину и ширину основного здания, не считая пристроек. Затем на глаз определялась высота здания от уровня земли до крыши. Перемножением длины на ширину и высоту находилось «кубическое содержание» (объем) строения. Зная приблизительную стоимость кубической сажени для нового здания в данной местности (строительные общества имели для этого специальные таблицы), вычислялась общая стоимость постройки. Найденная общая стоимость делилась затем на 4 вышеуказанные основные части². Основанием для оценки служили местные справочные цены на строительные материалы, рабочих, подписанные губернским инженером или городским головой (печатались в газетах и журналах)³.

Такие подробные оценки были необходимы для определения стоимости утраченного имущества при пожаре, так как страховая сумма выплачивалась только за сгоревшие части здания.

¹ Луневский С.П. Страхование от огня. СПб., 1912. С. 47.

² Там же. С. 48 – 49.

³ Цены на строительные работы // Домовладелец. СПб., 1894. № 1. С. 1.

Страховая премия была единой для всех страховых обществ, так как в 1875 году был составлен первый общий тариф из-за кризиса, вызванного высокой конкуренцией в страховой сфере¹. Страховая премия взималась с каждой тысячи рублей и рассчитывалась в зависимости от района, где находилось страхуемое имущество, и от категории строения: какой это был дом, деревянный, каменный или смешанный, и прочно ли он был покрыт. Страховая премия варьировалась от 2 рублей 29 копеек до 39 рублей².

При заключении страхового договора домовладелец, кроме премии, должен был заплатить казенную пошлину, гербовый сбор и портовые расходы. Казенные пошлины взимались за год в размере 20% с премии, но не более 50 копеек с каждой тысячи страховой суммы. Гербовый сбор взимался со страхователей обязательным наклеиванием на предварительную квитанцию марок: при премии до 15 рублей наклеивалась гербовая марка 15 копеек и при премии 15 рублей и выше – 80 копеек. Подпись агента должна была проходить через наклеенную марку (иначе гербовый сбор считался неоплаченным). Портовые расходы (изготовление страховых документов, полиса, почтовые расходы и т.д.) взимался в размере 50 копеек при премии до 15 рублей, 1 рубль при премии от 15 до 100 рублей и 2 рубля при сумме премии от 100 рублей и более³.

При заключении страхового договора страхователю бесплатно выдавалась страховая доска, которая прибивалась на видном месте строения. Доски были двух видов – большие и маленькие. Большие доски предназначались для строений и прибиваются к их фасаду, маленькие – были предназначены для движимого имущества и прибивались к входной двери квартиры⁴.

При наступлении страхового случая, то есть при пожаре в застрахованном здании, домовладелец должен был сообщить

¹ Страхование от огня. СПб., 1890. С. 55 – 56.

² Городское от огня страхование со взаимной между городами гарантией. Доклад Саратовской думы гласного В.А. Коробкова. СПб., 1887. С. 15.

³ Инструкция по страхованию имущества от огня господам агентам Санкт-Петербургского общества страхований. СПб., 1899. С. 47.

⁴ Там же. С. 48.

об этом в Правление страхового общества в течение 8 дней¹. При получении извещения от застрахованного лица страховое общество должно начать оценку «причиненного несчастным случаем убытков и к проверке указанных в извещении данных... в Петербурге, Москве и Варшаве в течение одного месяца»².

При проверке и оценке сгоревшего имущества мог возникнуть ряд проблем. Во-первых, агент страхового общества мог обнаружить, что сгоревшее имущество было по стоимости больше, чем сумма, на которую оно было застраховано. В таком случае изменялся расчет выплат, он производится с учетом того, что владелец «почитается принявшим на свой страх и риск таковой избыток ценности имущества и, потому, должен нести, в случае пожара, соразмерную часть причиненного убытка»³. В таком случае расчет выплат производился по следующей формуле (при стоимости имущества на 100 тыс., застрахованного на 80 тыс.): $X/4000 = 80000/100000 = 4/5$ $x = 32000$. То есть владелец получал значительно меньшую сумму.

Второе, с чем могли столкнуться агенты страховых обществ – это вопрос о поджоге домовладельцем своего имущества с целью получения страховой премии. Это было связано с тем, что «строения страхуются в одной и той же сумме десятками лет. От времени многие постройки приходят в ветхость, ценность их понижается, требуются немалые затраты на ремонт и тогда владельцам представляется соблазн получить страховую премию, через десяток лет иногда превышающую действительную стоимость застрахованного имущества»⁴. Встречается достаточно большое количество судебных исков о поджоге от страховых компаний⁵, однако обвинительные приговоры по делам о поджогах очень редки, это объясняется

¹ Общие полисные условия страхового общества «Русский Ллойд», учрежденного в 1870 году. Страхование от огня. Пг., 1916. С. 14.

² Там же. С. 15.

³ Проект статей о договорах страхования с объяснениями. СПб., 1892. С. 103.

⁴ Пожары и вольные пожарные общества // Домовладелец. СПб., 1896. № 7. С. 159.

⁵ Страховые ведомости. 1892. № 5. С. 17; Там же. 1893. № 6; Там же. 1905. № 7 – 10. С. 24.

суровостью наказания (ст. 562 и 563 Уголовного уложения – от 8 лет каторги до бессрочной каторги)¹. Н.М. Силуянова и С.Б. Немченко отмечают, что это было связано прежде всего с тем, что «тяжесть наказания отличалась суровостью законодателя за это преступление, поэтому при вынесении обвинения требовались прямые улики совершения преступления»². Между тем получить прямые улики при умышленном поджоге крайне сложно, поэтому суды, в большинстве выносили приговор об поджоге по неосторожности.

После получения оправдательного приговора страхователь имел право требовать от страхового общества причитающихся ему денег. Юристы того времени отмечали, что «преступник, получив копию оправдательного вердикта, почти сразу начинает домогаться осуществления своей цели. Если Общество его не удовлетворит добровольно, то в двух случаях против одного он добьется своего, благодаря снисходительности гражданских судей»³.

Если же агенту не удавалось найти никаких обстоятельств, препятствующих выплате, то домовладелец должен был предоставить подписку о согласии на получение страховой суммы, в ней указывались город, год, месяц, число, звание, фамилия, имя, отчество страхователя, время пожара, № полиса и сумма вознаграждения. После получения подписки Общество устанавливало день выплаты, и в этот день домовладелец должен был предоставить полис на сгоревшее или пострадавшее имущество, или предварительную квитанцию, полицейское удостоверение о причине пожара, оправдательный приговор или определение о прекращении дела из Окружного суда (если было возбуждено уголовное дело). Домовладелец, при получении пожарного вознаграждения, обязан был подписать установленную квитанцию в получении

¹ Новое Уголовное уложение, высочайше утвержденное 22 марта 1903 года. СПб., 1903. С. 179.

² Силуянова Н.М., Немченко С.Б. Обзор уголовного законодательства в сфере страхования в Российской империи XIX в. // Право. Безопасность. Чрезвычайные ситуации. 2016. № 2. С. 35.

³ Шахт А.А. Пожары и страхование от огня в России. В наблюдениях и заметках. М., 1892. С. 43.

нии вознаграждения и «кроме того, учинить надлежащую о сем на закладной надпись, которая должна быть засвидетельствована у нотариуса»¹.

Страхование от огня движимых имуществ

Страхование движимых имуществ как таковое не относится к собственно доходным домам, однако часто применялось их владельцами для возмещения потенциального ущерба имуществу, сданному внаем вместе с жилой площадью.

При страховании от огня движимых имуществ в целом действовала та же система, что и при страховании недвижимых имуществ. Однако объявление о страховании движимых имуществ включало в себя и ряд других вопросов: указывались имя, отчество и фамилия страхователя, то есть лица, на имя которого должен быть выписан полис, его звание и его род занятий. Подробно указывалось местонахождение страхуемого имущества – город, часть, квартал (участок) и улица, номер дома и квартиры, имя, отчество и фамилия домовладельца. Отмечалось, с какого числа и на какой срок (на сколько месяцев) предлагается страхование, на какую сумму страхуется имущество, в одном или нескольких строениях находится имущество и на какую сумму в каждом из них.

Обязательно прописывалось, в каменных, смешанных или деревянных зданиях располагается имущество, чем эти строения покрыты, на каком этаже помещается имущество, не находятся ли в тех же постройках какие-либо огнеопасные ремесла или промыслы (аптеки, фотографии, водочные заводы, трактиры, постоянные дворы и т.п.), не помещаются ли в них склады огнеопасных товаров (спирта, керосина, ваты, угля, дегтя и т.п.). Так же отмечалось не находится ли подобных ремесел и промыслов или складов огнеопасных товаров в соседних строениях. Прописывалось, какого рода имущество страхуется, то есть, обыкновенное квартирное или в связи с торговым, промышленным или ремесленным заведением.

¹ Инструкция по страхованию имуществ от огня господам агентам Санкт-Петербургского общества страхований. СПб., 1899. С. 75.

Крайне важна была информация, страховал ли страхователь свое имущество, какое именно, на какую сумму, по какое число и в каком обществе, не состоит ли в настоящее время предлагаемое на страх имущество еще на страхе другого общества и по какое число, а также, не было ли у страхователя пожаров, в каком имуществе, когда именно, какое Общество и в какой сумме уплатило вознаграждение за убыток¹.

Новые вопросы, кроме оценки имущества, дают характеристику владельцу имущества и месту, где это имущество хранится. Таким образом, страховые общества пытались оградить себя от убытков, отказывая в приеме на страхование имущества ненадежных владельцев, или движимого имущества, расположенного в небезопасных местах.

Одним из основных отличий страхования движимых имуществ от недвижимых было то, что все имущество, за которое была выплачена страховая премия владельцу, переходило к Страховому обществу. Премия таким образом должна была покрыть стоимость поврежденного имущества целиком, и не предусматривала его ремонт владельцем.

Страхование стекол

В России страхованием стекол занимались только две страховые компании – «Россия» и «Помощь». Общества страховали стекла и зеркала от различных повреждений, с оговоркой, что страхуемые зеркала и стекла должны были находиться только в указанных в страховом полисе местах. Страховым случаем не считались повреждения, полученные из-за пожара, взрыва, военных действий, бунта или землетрясения. Также не возмещались убытки, произошедшие вследствие явной небрежности или злого умысла.

Для заключения договора домовладелец или квартирант должны были предоставить в страховое общество объявление на специальном бланке, где должно было быть прописано, какие именно предметы он хочет застраховать, и описать помещения, где они располагаются. Если эти помещения застра-

¹ Луневский С.П. Страхование от огня. СПб., 1912. С. 39.

хованы, то необходимо было указать, где именно и на какую сумму. Также в объявлении указывались все обстоятельства, которые могут увеличить риск повреждения стекол. Страховое общество оставляло за собой право проверить все данные, которые были предоставлены.

В случае повреждения стекол страхователь был обязан уведомить агента в течение 24 часов и предоставить ему все осколки разбившихся стекол.

Взамен разбитого стекла общество могло доставить страхователю новое стекло, равное по величине и качеству, или оплатить убытки деньгами. В обоих случаях поврежденное стекло поступало в собственность общества. Особым пунктом в договоре было прописано, что общество не оплачивает страхователю вознаграждение за произведенные им, в случае надобности, временную починку и замену поврежденного стекла¹.

Несмотря на то, что домовладельцев законодательно не призывали страховать имущество в городах, почти все коммерческое жилье было застраховано. Это было связано, прежде всего, с тем, что большинство доходных домов были заложены в Городском кредитном обществе, которое не выдавало ипотечные ссуды без страхового полиса. С другой стороны, в исследуемый период пожары в городской черте были не редкостью, и домовладельцы несли бы значительные финансовые потери без страховых компаний. В 1889 году Первое российское страховое общество выплатило 614 908,00 рублей страховых взносов по пожарным убыткам². В каждом отдельном случае сумма выплаты редко превышала 500 рублей, однако большое количество пожаров приводило сумму общих выплат к такому итогу.

§ 4. Аренда доходных домов

В исследованиях и художественной литературе не редко встречается информация о практике сдачи комнат, углов, коек

¹ Страхование стекол. Общие страховые условия. СПб., 1894. С. 1 – 8.

² Доклад С.Я. Ванштейна на высочайше утв. Съезде русских деятелей по пожарному делу. СПб., 1892. С. 3.

и полукоек в арендуемой квартире, в то же время вопрос о сдаче доходных домов в аренду целиком не затрагивается. Хотя, согласно архивным документам, данная практика была широко распространена в 1870-х гг. – начале XX века.

В ходе исследования было выявлено две причины для сдачи в аренду целого доходного дома. Во-первых, нежелание домовладельца заниматься вопросами, связанными с эксплуатацией дома: сдачей квартир в наем, коммунальным обслуживанием, налоговыми и страховыми вопросами и т. д. Некоторые домовладельцы для этих целей нанимали управляющих, но, это не освобождало собственника от юридической ответственности, например, за недосмотр из-за которого возник пожар или кража в доме. Расходы и в этих случаях ложились, в том числе, и на домовладельца. Поэтому часть владельцев доходных домов предпочитала сдавать свое имущество в аренду целиком, освобождаясь от всякой ответственности и от беспокойств, связанных с ним, но при этом, сохраняя возможность получать непосредственный доход. Например, турецкий подданный Дмитрий Иванович Ксантопуло сдавал свой дом № 5–1 по Гаванской улице Васильевской части крестьянину Алексею Семеновичу Семенову: «Хотя этот дом и принадлежит мне юридически на праве собственности, но с 20 марта 1910 года сдан в аренду на 3 года крестьянину Владимирской губ. Суздальского уезда, Алексею Семеновичу Семенову, каковой по нотариальному договору от 25 февраля 1910 г. ...принял на себя обязательство нести все расходы по выше названному дому...»¹.

Еще одним примером практики аренды целого дома может служить дом № 29 по Выборгскому шоссе, который был сдан крестьянину Владимиру Агафонову. Согласно информации из приложения к приказу от 3 сентября 1888 года, Владимир Агафонов был оштрафован на 15 рублей, или, в случае невозможности уплаты, к 6 дням ареста за неправильное ведение домоводной книги². Необходимо отметить, что штрафные санкции были применены именно к арендатору и никоим образом не коснулись домовладельца. Следовательно, в случае сдачи дома

¹ ЦГИА СПб. Ф. 225. Оп. 1. Д. 9819. Л. 24.

² Там же. Ф. 569. Оп. 4. Д. 24. Л. 87.

целиком, домовладелец снимал с себя всякую ответственность за дом и решение вопросов, связанных с его обслуживанием.

Вторая причина для заключения договора о сдаче в наем целого доходного дома была, как правило, связана с судебными делами о финансовой несостоятельности домовладельца и необходимостью продать дом за долги. Для того чтобы отсрочить принятие судом решения по вопросу о продаже дома заключались фиктивные договоры об аренде. Подобный договор находится в фонде Петроградского окружного суда¹ в делах, связанных с требованием взыскать с ответчика долг. Примером такого судебного разбирательства может служить дело по иску Марии Михайловны Дадоновой с Ольгой Федоровной Котляревской в 1911 году. Согласно материалам, предоставленным сторонами 9 мая 1907 года, В.И. Котляревский по доверенности от своей матери О.Ф. Котляревской занял 220 тысяч рублей на один год под 10 % годовых под залог дома, располагавшегося по адресу Караванная улица, д. 7. В связи с неуплатой долга 26 мая 1908 года в Окружной суд был подан иск, с просьбой взыскать деньги с О.Ф. Котляревской, суд иск удовлетворил. Однако, «во время производства взыскания по закладной описи дома Котляревских, а именно 29 апреля 1910 года, некой дочерью дворянина Варварой Михайловной Марковой была представлена судебному приставу копия арендного договора, из которой усматривается, что 28 ноября 1909 года В.И. Котляревским <...> был заключен договор с В.М. Марковой на сдачу ей в аренду дома в полном его составе <...>»². Данный договор был заключен, вероятнее всего, фиктивно. Об этом говорит то, что большинство расходов по содержанию дома (по производству капитального ремонта, плата за водоснабжение, за страхование, платежи всех городских, государственных налогов и т.д.) владелец брал на себя. Кроме этого, стоимость договора составила 10 тысяч рублей, в то время как средний годовой доход за пять предшествующих лет составляет 20 203 рубля³. Следовательно, если вычесть все

¹ ЦГИА СПб. Ф. 225. Оп. 1. Д. 4380И.

² Там же. Л. 2.

³ Там же.

затраты на содержание дома, то владелец получил бы только 6000 рублей в год, то есть он сознательно лишал себя более чем половины дохода со своего имущества. Стоит отметить, что благодаря заключению этого договора домовладельцы отсрочили опись и продажу имущества более чем на два года, так как договор с В.М. Марковой был расторгнут только 11 марта 1911 года. После чего судебный представитель М.М. Дадоновой смог повторно подать иск в суд с просьбой описать дом и взыскать долг с О.Ф. Котляревской.

Договоры, заключаемые домовладельцем и арендатором, на найм целого доходного дома не имели специально утвержденной формы и представляли собой обычный нотариально заверенный договор аренды имущества. Как правило, договор содержал в себе статьи регламентирующие права и обязанности сторон, срок аренды и стоимость сделки. В договорах старались прописать как можно подробнее, какие обязанности ложатся на арендатора, а какие на домовладельца: «На обязанности и ответственность В.М. Марковой (*арендатор* – Д.Д.) ложится очистка ретиральных и мусорных ям, дымоходов, санитарного содержания двора, прописка жильцов дома и вообще исполнение всех обязательных постановлений, правил и инструкций, издаваемых для С.- Петербурга <...> Производство капитального ремонта в нужных случаях и окраска дома, перестилка полов и потолков, устройство и ремонт канализации, ремонт фасада, подведение фундамента, возобновление верхних построек печей водопровода, крыши и т.п. остается на обязанности домовладельцев. На обязанности домовладельцев ложится также своевременная оплата за водоснабжение, страхование а равно платежи всех городских, казенных и иных повинностей...»¹.

Если говорить о сроках арендных договоров, то они регламентировались статьей 1692 Гражданских законов² и должны были составлять 12 лет, однако, как правило, срок не превышал 10 лет. Если возникала потребность в более длительном

¹ ЦГИА СПб. Л. 9.

² Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1. Законы гражданские. СПб., 1900. Кн. 4. Раздел 3. Глава 2. Отделение 1. Ст. 1692.

арендном договоре, то делали приписку о приоритетном праве аренды, то есть если арендатор желал продлить договор домовладелец был не вправе ему отказать. Что касается стоимости арендного договора, то она оставалась на усмотрение домовладельца и нанимателя и решалась в частном порядке.

Формирование практики сдачи доходных домов в аренду целиком указывает на то, что правовые нормы были хорошо известны состоятельным обывателям столицы и использовались ими для достижения собственных целей. Жители Петербурга достаточно хорошо осознавали границы правоприменения, и находили различные возможности не выполнять постановления правительства, не нарушая при этом законы.

* * *

Таким образом, с того момента как горожанин решил построить дом, он вынужден был взаимодействовать с различными государственными структурами. Начиная с покупки земли и заканчивая налогообложением имущества, в Российском государстве, где законодательно контролировались практически все сферы жизни человека, домовладелец должен был выработать практики поведения, которые позволили бы ему обходить некоторые законы. Домовладельцы находили юридические лазейки для достижения выгоды.

Приобретение земли в городской черте стоило огромных денег, поэтому некоторые домовладельцы предпочитали брать землю в аренду. Причем не только у частных лиц, но и у государства или церкви. Долгосрочные арендные договоры земли приводили к тому, что возникало большое количество спорных вопросов о недвижимом имуществе, находящемся на арендованной земле. И только с 1911 г. вопрос о таких постройках был решен законодательно – арендодателя обязывали выкупать постройки на участке при нежелании продлить договор. До этого времени домовладельцы и собственники земли должны были находить пути решения данного вопроса самостоятельно.

Строительство в Санкт-Петербурге, как и других городах Российской империи, было регламентировано Строительным

уставом. Горожанин, желая построить дом, должен был строго ему следовать. Кроме этого, он был вынужден согласовать проект будущего дома, чертежи и иную документацию в Городской управе, а в отдельных случаях у министра внутренних дел. Несмотря на подобный контроль, домовладельцы достаточно часто нарушали строительные нормы, пытаясь сделать дом более прибыльным и менее убыточным. Нередко домовладельцы утверждали в Городской управе планы домов, а в ходе постройки вносили изменения, не согласовывая их в надлежащей инстанции. Поскольку судебные дела по подобным вопросам длились годами, это позволяло домовладельцам получать дополнительный доход со своего имущества.

Одной из основных обязанностей домовладельца перед властями была уплата налогов и сборов. Всего было два крупных сбора в пользу казны: оценочный сбор и государственный квартирный налог. Налоговые сборы постоянно росли и были достаточно обременительны для владельцев недвижимости. Это заставляло домовладельцев искать возможности для уменьшения расходов: некоторые подавали заведомо ложные сведения о стоимости имущества и доходов с него, занижая сумму, для того чтобы платить меньший налог. Часть домовладельцев решала этот вопрос более радикально – сдавала доходный дом целиком и, получая стабильный доход, не заботилась ни о каких тратах по содержанию и обслуживанию дома.

После появления новой формы вложения средств – коммерческого жилищного строительства – появляется целый ряд организаций, обслуживающих эту сферу. Поскольку строительство многоэтажного дома было достаточно дорогим, возникла необходимость в получении долгосрочных кредитов. Благодаря этому в городах в 1870-е годы активно развивается ипотечное кредитование под строения и земли на 15 – 20 лет. Для домовладельцев это было очень выгодно, поскольку под недостроенный дом можно было получить ссуду для дальнейшего строительства, и отдавать ее уже после того как вложенный в доходный дом капитал начнет приносить прибыль.

Для получения ипотечных кредитов было необходимо застраховать имущество, предлагаемое к залогоу. Поэтому для обеспечения безопасности денежных вложений кредитных

организаций возникли страховые общества. Постепенно расширяя сферу своей деятельности, кроме страхуемой недвижимости они стали заключать сделки на страхование движимых имуществ, жизни и т.д. Однако крупнейшей статьёй дохода для страховых фирм все равно оставалось страхование недвижимых имуществ от огня. Домовладельцы, в свою очередь, пользовались услугами страховых компаний даже после выплаты кредита, так как это гарантировало сохранение вложенного в доходные дома капитала.

Столичные обыватели активно «ассимилировали» существовавшие юридические нормы, пытаясь приспособить их под реалии своей жизни, исполняя ту часть, которая была удобна, и находя юридические лазейки, а иногда и просто игнорируя некоторые требования государственных структур. Эти механизмы привели к формированию новых поведенческих практик ухода от закона, примеры которых в больших количествах можно найти в архивах. Доходный дом стал своеобразным катализатором для формирования новых структур и организаций и, как следствие, новых отношений, возникших в обществе.

Глава II. Управляющий домом

Для ведения дел в большом доходном доме владелец, как правило, нанимал управляющего. В газетах и журналах часто встречаются объявления о поиске работы на эту должность, такие как «образованное лицо, состоящее на службе, желает быть управляющим домом или заведовать ремонтом»¹, «домовладельцам рекомендуется опытное лицо для управления домами»² или «управляющий небольшим имением или помощник управляющего желает получить место, окончил Земледельческую школу <...> имею аттестат и личную рекомендацию»³.

Функции управляющего были обширны и включали в себя проверку правильности прописки всех приезжающих в дом и всех выезжающих из него, сдача пустующих квартир, заключение договоров, наблюдение за исправным поступлением денег за квартиры, выселение «неисправных» квартирантов и взыскание с них квартирных денег через суд, а так же своевременное проведение всех ремонтных работ. Кроме этого, управляющий должен был решать любые текущие дела, возникавшие в результате эксплуатации доходного дома: вопросы, связанные с коммунальным обслуживанием, исполнение административного, пожарного и санитарного законодательств и т.д.

§ 1. Взаимодействие с полицией

В XIX веке полиция играла ведущую роль в жизни столичных горожан и их взаимодействии с государством. Начи-

¹ Объявления // Домовладелец. СПб., 1898. № 1. С. 16.

² Там же. 1896. № 19. С. 387.

³ Столичный спрос и предложение. Контора Копаныгина. СПб., 1899. С. 3.

ная с 1871 года глава петербургской полиции стал петербургским градоначальником, которому было поручено управление Санкт-Петербургом не только с полицейской, но и с административной стороны¹. Поэтому владельцы и управляющие доходных домов были вынуждены общаться с различными полицейскими чинами по обширному кругу вопросов. Чаще всего управляющим приходилось общаться с околоточным надзирателем, так как в его функции входил контроль над соблюдением в жилых домах пожарного, санитарного и административного законодательства².

Пожарный надзор

Надзор за пожарной безопасностью домов и их соответствие требованиям Пожарного устава осуществляла полиция. В обязанности унтер-офицера городской полиции входило докладывать приставу обо всех нарушениях, которые могут привести к пожару. В частности, унтер-офицер должен был следить за сохранностью труб в домах своего участка, за тем, чтобы в домах соблюдали осторожность при пользовании огнем, за хранением дров и т. д.³ При обнаружении нарушений унтер-офицер докладывал приставу⁴. Пристав в свою очередь проводил проверку вместе с архитектором или печником и выносил постановление, обязательное для исполнения. Осмотр всегда проводился в присутствии свидетелей и домовладельца или управляющего домом. После осмотра здания Пристав составлял протокол, в котором было необходимо указать адрес, осматриваемого объекта, какие обнаружены неполадки, и какое решение вынесено после осмотра. В «Настольном полицейском словаре» приведен пример того, как в данной

¹ С.-Петербургская столичная полиция и градоначальство. СПб., 1903. С. 223.

² Кузьмин А. А. Трудовая повседневность нижних чинов полиции Санкт-Петербурга в конце XIX – начале XX века // Вестник оренбургского государственного педагогического университета. Электронный научный журнал. 2016. № 3. С. 94.

³ Там же. С. 361, 364, 367.

⁴ Там же. С. 353.

ситуации должен действовать представители полиции: «... в доме Р. дымовая труба и печи не исправны, почему совместно с печником Ж., при нижеподписавшихся свидетелях, осматривал таковые, причем оказалось: печи устарели и разваливаются, а трубы устроены неправильно, так они без оборотов – пролеты и борова у труб на чердаках сделаны из досок, кроме того одна труба поверх крыши сделана из железа. Ввиду опасности этих труб и печей в пожарном отношении, Пристав нашел нужным составить данный протокол, который препроводил мировому судье <...> По 88 статье Устава о наказаниях, кроме того, обязать Р. подпискою печи не топить до исправления, к каковому приступить немедленно»¹. Согласно этой статье домовладелец, кроме этого, должен был заплатить денежный штраф в размере 50 рублей². Для уведомления домовладельца о выявленных нарушениях пристав посылал на указанный адрес повестку.

Если управляющий или домовладелец вовремя не исправлял нарушения или отказывался это делать, пристав имел право передать дело в Мировой суд, который выносил решение о выселении из опасных квартир жильцов в установленные законом сроки (как правило, 3 дня). Для этого пристав посылал жильцу повестку, в которой описывал причины, по которым квартира не может быть дальше использована под жилье. Чаще всего причиной была неисправность труб и печей. Домовладелец в этом случае должен был либо исправить нарушения, или потерять жильца и уплаченную им арендную плату, которую вынужден был вернуть.

В обязанности управляющего доходным домом входило наблюдение за тем, чтобы в трубах не скапливалась сажа. За этим в полиции следили очень строго. Для унтер-офицеров даже была создана специальная инструкция, в которой гово-

¹ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 237.

² Судебные уставы 20 ноября 1864. Ч. 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. Издание государственной канцелярии. СПб., 1867. С. 42.

рилось, что «нижние чины полиции обязаны внушать каждому хозяину, иметь в домах печи и трубы исправные, очищать сажу, не допуская оной до накопления, при употреблении огня иметь крайнюю осторожность, как внутри домов, так и при выходе из оных»¹. В случае, если управляющий или домовладелец не прислушивался к унтер-офицеру полиции, тогда его дело передавалось в Мировой суд для дальнейшего разбирательства. Сложность в наказании за эти нарушения состояла в том, что управляющие многих доходных домов заключали контракты на обслуживание с трубочистом, и тогда штраф присуждался ему. Например, 2 января 1871 года проходило заседание по делу домовладельца В.П. Яковлева. Он обвинялся в том, что 20 декабря «выкинуло из трубы» (возгорание сажи в дымоходе) в его доме на Гороховой улице № 32. Домовладелец заявил, что очистка в его доме производится по письменному договору с трубочистным мастером Шольцем. И поскольку в той же самой трубе сажа уже загоралась 12 ноября, он уже требовал от трубочиста тщательной очистки и внимательного наблюдения за этой трубой. На основании этого заявления и предоставленного домовладельцем письменного договора с Шольцем судья постановил оштрафовать трубочиста на 10 рублей, а домовладельца Яковлева признать невиновным².

В случае если в домовладении трубы очищались от сажи без договора и из-за несвоевременного очищения начинался пожар, то по постановлению суда к штрафу приговаривался не только управляющий, но и домовладелец. Так, «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» сообщали: «31 января в доме № 18 по Владимирскому проспекту выкинуло из трубы, но огонь тотчас был потушен домашними людьми. В доме этом трубы очищаются без контракта по вольному

¹ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 231.

² Разбирательство у мировых судей // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1871. 10 января.

найму. Домовладелец, виновный в неисправной очистке труб привлечен к ответственности»¹.

Кроме неисправностей печей и дымоходов, полиция следила за тем, чтобы на чердаках, в подвалах, на черных лестницах и других местах не хранились пожароопасные вещества или хлам, который может привести к пожару. Дела о подобных нарушениях нередко разбирались в Мировом суде. Например, в 1870 году у судьи 9-го мирового участка разбиралось дело о нарушениях в доходном доме С. Ларионова: «...обвинение против Ларионова состоит в нарушении правил предосторожности от пожаров, через неуборку и складывание в кучу легковоспламеняющихся веществ <...> Полагаю, что не представляется места сомнению в том, что обрезки, стружки, волос и т.д. из коих образовалась целая куча на дворе дома Ларионова, принадлежат к числу веществ весьма опасных во время пожара <...> признавая домовладельца Ларионова виновным в неисправном содержании своего дома и неуборке легковоспламеняющихся и опасных в пожарном отношении предметов, постановил: подвергнуть...на основании статьи 90 (Устава о наказаниях – Д.Д.) штрафу в 25 рублей»².

Кроме всего прочего, управляющему вменялось в обязанность, следить за тем, чтобы жильцы не пользовались в домах огнем без фонарей и соблюдали все возможные предосторожности при его использовании. Однако выполнение этого указания было трудновыполнимо, так как управляющий и даже дворник не имели свободного доступа в арендованную квартиру. Единственное, что мог сделать управляющий в данной ситуации – прописать в правилах проживания пункт об осторожном обращении с огнем и соблюдении различных противопожарных норм³.

¹ Санкт-Петербург. Дневник приключений // Там же. 3 февраля.

² Разбирательство у мирового судьи 9-го участка // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 2 сентября.

³ Домовой распорядок для квартирантов в доме Карпа Кондратьевича Шапошникова. М., 1888. С. 1. Несмотря на то, что дом К.К. Шапошникова располагается в Москве, домовый распорядок является ценным источником в данном исследовании, так как дает представление о конкретных правилах проживания в доходном доме в 1870-х гг. – начале XX века.

Санитарный надзор

Наиболее часто столкновения управляющих и домовладельцев с полицией происходило из-за нарушения санитарных норм. В 1870-х гг. – начале XX века существовало большое количество нормативных документов относительно санитарных сторон жизни доходного дома. Эти постановления касались содержания мусорных и помойных ямах, выгребов, водопроводов, состоянию внутренних помещений дома, освещению квартир, состоянию черных лестниц и т.д. За соответствием служб и помещений доходного дома санитарному законодательству вынужден был следить управляющий.

Контроль над исполнением различных постановлений также возлагался на полицию. В «Настольном полицейском словаре» есть несколько образцов протоколов, которые пристав должен был составить при осмотре жилых зданий. Протоколы касались, в основном, нарушений, которые могли вызвать различные болезни и эпидемии в городе. «Прибыл сего числа с нижеподписавшимися свидетелями во двор домовладельца А., находящийся по Лысковской улице, где осматривая таковой, нашел, что, как ретирадное место, так и помойная яма, – не очищены и не дезинфицированы, и двор не выметен, даже и по получении повестки, второй экземпляр, которой при сем приложен, а потому пристав нашел нужным записать об изложенном в настоящий протокол, каковой препроводить Мировому суду 1-го участка, для привлечения А. к ответственности по 29 статье»¹. Кроме суда, пристав так же мог обратиться к врачебной экспертизе, следуя Санитарному постановлению². Если два врача признавали, что дом находился в ненадлежащем состоянии, то его могли закрыть на «выбеливание и проветривание», или до того момента, как его признавали пригодным для дальнейшего использования.

¹ Настольный полицейский словарь, заключающий статьи устава уголовного судопроизводства, уложения о наказаниях, устава о наказаниях и др. и более 500 образцов различных протоколов, дознаний, донесений. Одесса, 1904. С. 276.

² Дом как предмет законодательства // Домовладелец. СПб., 1897. № 12. С. 222.

Среди судебных дел, связанных с домовладельцами, дела по неисправному санитарному содержанию дома встречаются наиболее часто (см.: рисунок 2).

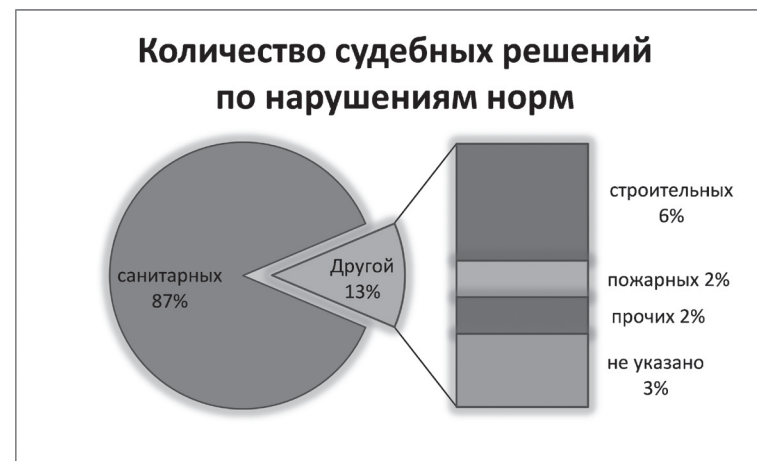


Рисунок 2. Количество судебных решений по нарушению законодательных норм¹

Как видно из графика, 87% судебных дел, возбужденных против домовладельцев, касались нарушения санитарных норм. Даже сами современники отмечали, что «ничто так охотно не обходят, как санитарные законы и предписания. Не только в провинции, но и в столицах, то и дело тянут обывателя в суд, к мировому, в полицию за несоблюдение санитарных правил, за несоблюдение санитарных законов, за полное к ним пренебрежение»². Вполне вероятно, что это было связано с расплывчатостью законодательных формулировок. Так, в постановлении о помойных ямах сказано: «если санитарным надзором будет признано, что какая-либо из существующих помойных или выгребных ям, вследствие неудовлетворительного устрой-

¹ Составлен по: «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» за 1870 – 1872 гг.

² Португалов В. Город – жилище // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 9. С. 1.

ства, угрожает здоровью обывателей, то такая выгребная или помойная яма, по требованию санитарного надзора должна быть перестроена»¹. Это подтверждается тем, что среди судебных дел за нарушение санитарного законодательства наибольший процент составляют дела как раз за неисправное содержание помойных ям, подсоединение труб отводящих нечистоты из выгребных ям к водопроводным трубам и грязь во дворах.

За подобные нарушения «Устав о наказаниях» предусматривал различные по величине штрафы. Так, согласно статье 53 «за проведение подземных труб от помойных ям, заводов или отхожих мест в городские трубы, виновные подвергаются денежному взысканию не свыше 100 рублей. В случае проведения таких труб в реки и каналы виновные подвергаются подомному взысканию вдвое»². А согласно ст. 55 «за несоблюдение правил о чистоте и опрятности на улицах» штраф составлял не более 1 рубля³.

Видимо, именно поэтому грязь в Петербургских дворах была ужасна, это отмечали даже сами столичные обыватели: «Во дворе была еще ужасная грязь; в самых воротах стояла лужа, которая вливалась во двор, принимала в себя лужи, стоявшие у каждого подъезда, а потом уже с шумом и журчанием величественно впадала в помойную яму ... окраины двора были значительно выше середины; но то была обманчивая и страшная высота, образовавшаяся от множества всякой дряни, выливаемой и выбрасываемой жильцами из окон; ступив туда, нога вязла по колено...»⁴. Кроме эстетических неудобств, подобное состояние двора могло привести к распространению заразных болезней, поэтому полиция внимательно следила за состоянием дворов и через суд добивалась наложения штрафов за нарушения. Однако, даже несмотря на штрафы, владельцы доходных домов не стремились немедленно исправлять на-

¹ Дом как предмет законодательства // Домовладелец. СПб., 1897. № 11. С. 202.

² Судебные уставы 20 ноября 1864. Ч. 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. СПб., 1867. С. 33.

³ Там же. С. 34.

⁴ Некрасов Н.А. Петербургские углы // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 149 – 150.

рушения. Так, согласно Перечневой ведомости нарушений домовладелица Глебова подвергалась наказанию за неисправное содержание дома три раза только за 1870 год¹. Вероятно, это было связано с тем, что исправления требовали больших денежных затрат, а дополнительной прибыли не приносило.

Весной домовладельцы обязаны были очищать территорию, прилегающую к дому от снега и наледи. В журнале «Наше жилище» приводится курьезный случай, когда домовладелец был вынужден покупать весной снег у соседа, так как слишком быстро убрал снег от своего дома. «Пригрело как-то солнце. Памятуя обязательное постановление думы, «власть предержащая» распорядилась немедленно сколоть лед до мостовой. Сказано-сделано. Человек я аккуратный и на другой день перед большей частью моих домов не было не снежинки, ни кусочка льда. Очистить же весь город так скоропалительно было невозможно и, таким образом, получилось недоразумение; в одних местах езда возможна только на колесах, в других – только на санях. <...> Жильцы наши, а в особенности торговцы, жалуются; полиция пристаёт почему нет проезда на санях? Должны де скалывать не по обязательному постановлению и не по точному смыслу приказа, а по разуму...»². Домовладелец попадал в непонятную ситуацию: при выполнении одного постановления, он нарушал другое.

Еще одной обязанностью домовладельца было докладывать в полицию обо всех заразных больных в его доме. Кроме этого, квартира, в которой кто-либо из жильцов умер от заразной болезни, должна была быть продезинфицирована, и отремонтирована после дезинфекции, причем квартиру нельзя было сдавать, пока эти процедуры не были проведены³. Видимо,

¹ Перечневая ведомость делам, решенным столичными Мировыми судьями в течении июля месяца // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции 1870. 15 августа.

² По вопросу об очистке снега // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 8. С. 17.

³ Городские санитарные учреждения: Врачебно-санитарный эпидемиологический надзор. Врачебная помощь на дому и амбулаторно. Санитарный за городскими училищами надзор. Приюты для нуждающихся рожениц. 1881 – 1885. СПб., 1887. С. 63 – 64.

именно с этим было связано нежелание управляющих и домовладельцев сообщать о заразных больных в домах в полицию. Для выявления этих нарушений полицейские чины были вынуждены каждый день обходить свой участок и выяснять, не заболел ли кто-нибудь. В «Памятной книге полицейских законов для чинов городской полиции» особой статьей прописано, что унтер-офицер «поутру каждодневно разведывает, не случилось ли где какого происшествия, о котором не дано знать полиции и нет ли где больных, и особенно заразительными болезнями»¹.

За несоблюдение санитарных норм и неисполнение полицейских распоряжений, управляющие и домовладельцы подвергались штрафам (см.: рисунок 3).

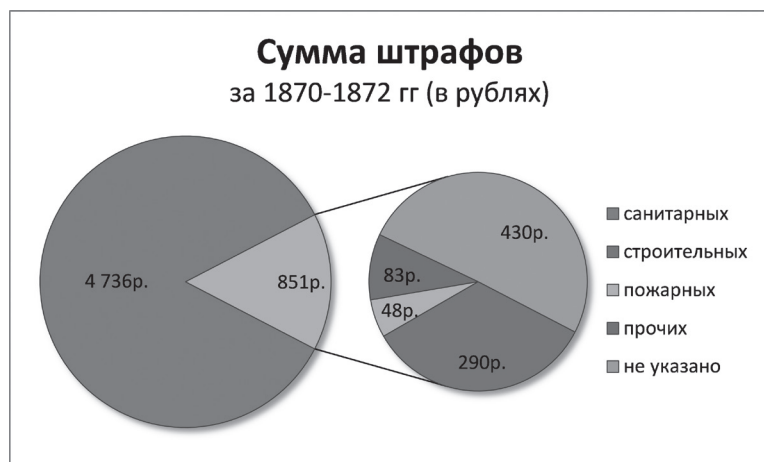


Рисунок 3. Сумма штрафов за 1870 – 1872 гг. (в рублях)²

Как видно из графика, сумма штрафов, присужденных за нарушения санитарных норм, более чем в 5 раз превышает штрафы за другие правонарушения, связанные с содержи-

¹ Лукин В. Памятная книга полицейских законов для чинов городской полиции. СПб., 1856. С. 349.

² Составлен по: «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» за 1870 – 1872 гг.

ем доходных домов. За два с половиной года мировые судьи присудили домовладельцам Петербурга 274 штрафа за «содержание в неисправном состоянии дома» на общую сумму 4736 рублей¹. При этом штраф по этой категории правонарушений в зависимости от степени загрязнения и других условий варьировался от 5 до 100 рублей.

Административный надзор

Другим важным аспектом взаимодействия управляющих и полицейских чинов было административное законодательство. Согласно приложению к статье 220 Устава о предупреждении и пресечении преступлений (1890 года), домовладельцам вменялось в обязанность следить за порядком в домах. Поэтому домовладелец обязан был сообщать в полицию обо всех событиях, нарушающих привычный порядок: обо всех чрезвычайных происшествиях, о подозрительных собраниях в домах, обо всех умерших в доме, о нарушении тишины и спокойствия – драках, буйствах, об имуществе, оставшемся в доме после умерших, бежавших и пропавших без вести, о нищенстве и т.д.²

В Российской империи был широко распространен институт прописки. Поэтому в каждом доходном доме должно было быть две алфавитные книги по специальной форме, данной в полиции, для записи квартирантов, так называемые домовые книги. Из них одна, за подписью участкового пристава, должна находиться в доме, а другая, за подписью того, кто смотрит за домом, т. е. самого хозяина или управляющего, должна была находиться в полицейском участке³. Домовые книги печатались в типографии и имели твердый переплет. Количество страниц в них варьировалось в зависимости от величины дома, но, как правило, составляло не менее 200. Домовые книги велись в алфавитном порядке, поэтому страницы были разделе-

¹ Подсчитано по перечневым ведомостям по делам, решенным столичными мировыми судьями, опубликованным в газете «Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции» за 1870 – 1872 гг.

² Устав о предотвращении и пресечении преступлений. СПб., 1876.

³ Там же.

ны с помощью алфавитного указателя. Внутри книги страницы содержали графы, куда управляющий должен был заносить сведения о прибывающих и выбывающих квартиросъемщиках. При переезде жильца в дом в книгу записывались его данные: откуда и когда прибыл, звание, имя, фамилия прибывшего, род занятий, возраст, время уплаты больничного или адресного сбора с указанного разряда, по какому виду живет, когда и кем он выдан и на какой срок и номер квартиры, в которую он вселился. Если в дом переезжала семья, то дети до 14 лет записывались с матерью, с указанием их имени и возраста. При отъезде жильца, даже на несколько дней, в книге обязательно делалась пометка, когда и куда выехал квартирант, а при его возвращении он снова вносился в книгу.

Все эти данные управляющий был обязан сообщить в течение 24 часов в полицейский участок. «За не объявление полиции в срок о прибывших в дом и выбывших из него виновные подвергаются наказанию на основании статьи 59 Устава о наказаниях (хозяева или заведующие домами подвергаются денежному взысканию за каждый просроченный день не свыше 50 копеек, но, во всяком случае, в общем итоге не более 15 рублей)»¹. Стоит отметить тот факт, что даже в том случае, когда квартирохозяин сдавал в аренду другому жильцу часть своей квартиры, новый жилец должен был быть обязательно записан в домовую книгу. Причем ответственность за нарушение этого правила нес не только управляющий домом, но и квартирохозяин. Однако сумма штрафа для арендатора была ниже (около 15 рублей), чем у управляющего или домовладельца (около 25 рублей)².

В документах, хранящихся в фонде Управления Петроградского градоначальства и столичной полиции ЦГИА СПб, встречаются упоминания о нарушениях управляющими и домовладельцами правил ведения домовых книг и прописки жильцов. Например, 27 июня 1888 года пристав третьего участка Казан-

¹ Судебные уставы 20 ноября 1864. Ч. 4. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. Издание государственной канцелярии. СПб., 1867. С. 35.

² ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 4. Д. 90. ЛЛ. 47, 89.

ской части проводил проверку домовых книг в доме купца В.И. Юсова и обнаружил, что полиция не была извещена о «выбытии из дома 5-го сего июня сына колониста Эдуарда Мейра, который по настоящее время по домовых книгах значится на лицо»¹. Кроме купца В.И. Юсова, в июне 1888 года в списке было еще 8 «лиц, виновных в нарушении правил обязательного постановления о прибывающих в дома и выбывающих из них»². Стоит отметить, что этот вид нарушений был достаточно распространен в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX века. Вероятнее всего, это было связано с тем, что многие квартиры сдавались в субаренду и домовладелец не заключал договоры с такими жильцами. Информацию для их прописки должен был предоставить квартирохозяин, который не всегда докладывал домовладельцу о прибывших в его квартиру жильцах.

Неформальные отношения с полицией

При Санкт-Петербургском градоначальстве была создана специальная комиссия, в которую любой житель города мог пожаловаться на неправомерные с их точки зрения действия полицейских чинов. Начиная с 1881 года, в газете «Ведомости С.-Петербургского градоначальства и С.-Петербургской городской полиции» регулярно печатались выдержки из журналов заседаний этой комиссии, по ним можно проследить количество жалоб на полицейские чины со стороны домовладельцев. За 1881 было обнаружено лишь несколько жалоб от владельцев доходных домов. Одно заявление было подано купцом Василием Хрущевым «о несвоевременном составлении околотовичным надзирателем 2 участка Казанской части протокола по заявлению его, Хрущева, о том, что в доме его по Столярному переулку проживают лица без паспортов и без прописных видов»³. Жалоба подтвердилась, и приставу было

¹ ЦГИА СПб. Ф. 590. Оп. 4. Д. 25. Л. 62.

² Там же. ЛЛ. 5, 18, 28, 33, 40, 52, 71, 98.

³ Извлечение из журналов комиссии исследований, учрежденной при С.-Петербургском градоначальстве // Ведомости С.-Петербургского градоначальства и С.-Петербургской городской полиции. 1881. 9 августа.

сделано замечание, а околоточному надзирателю объявили выговор. Другая жалоба была подана поверенным домовладельца купца Игнатьева (Мытнинская ул., д. 19) дворянином В. Стржешковским о грубом обращении околоточного надзирателя 2-го участка Рождественской части, Тушевского с его доверителем. В ходе проверки данного запроса комиссия решила оставить жалобу без внимания¹.

Большинство домовладельцев пыталась решать различные вопросы с полицией самостоятельно. Так как их зависимость от полицейских чинов была колоссальной. Тотальный контроль с их стороны и санкции, которыми полиция могла испортить жизнь домовладельцам, заставляли последних искать всевозможные пути ублажения приставов, надзирателей и унтер-офицеров. Взяточничество в рядах полиции было распространено повсеместно. «Чины полиции жалование получают не ахти какое, а живут отлично, одеты всегда с иголочки. Пристава – это уже полубоги; вид у них по меньшей мере фельдмаршальский, а апломба, красоты в жестах!.. Портные переплетчики, сапожники – все цехи работают даром на полицию: это уже всероссийский закон – его же не перейдешь!»².

В специализированной газете для домовладельцев в 1911 годы вышла заметка «Критическое положение домовладельцев», в которой отмечалось, что домовладельцы вынуждены подчиняться любым требованиям полиции. При этом автор заметки писал, что «пресловутые “наградные” на праздниках, ежемесячные поборы, единовременные выдачи на специальные услуги по разным поводам – явление заунывное. Кроме нелегальных требований полиции есть и легальные: домовладелец обязан, например, покупать флаги на декорирование дома в торжественные дни, устраивать иллюминации, подписываться на полицейские издания и т.п.

¹ Извлечение из журналов Комиссии исследований, учрежденной при С.-Петербургском Градоначальстве // Ведомости С.-Петербургского градоначальства и С.-Петербургской городской полиции 1881. 17 июля.

² Минцлов С.Р. Петербург в 1903 – 1910 годах. Рига, 1931. С. 29 – 30, 51.

иногда принуждают даже вносить “добровольные” пожертвования – на флот, на подношения и т.д.»¹.

По праздникам взятки носили почти узаконенный характер. Считалось обязательным, чтобы домовладельцы посылали «всем начальствующим в полицейском участке к Новому году и прочим большим праздникам поздравления с “вложением”». Околоточным, квартальным и городовым «поздравления» вручались прямо в руки, так как поздравлять они являлись сами. Давать было необходимо, иначе могли замучить домовладельца штрафами: то песком панель не посыпал, то помойная яма не вычищена, то снег с крыш не убран»². Домовладелец А.В. Лебедев, которого обвиняли в нарушении санитарных норм, пострадал как раз из-за того, что не соблюдал эти неписанные правила: «Лебедев спросил его, с чего это пристав на него так налегает, на что он, Чистяков ответил, что полицию нужно уважать и давать “праздничные” приставу, чего Лебедев по скупости не делал»³. А.Б. Николаев в статье, посвященной настроениям и политическим взглядам столичной полиции накануне Февральской революции 1917 года⁴, приводит анализ характеристики полицейских чинов обывателями столицы. При оценке «плохого» полицейского обывателя чаще всего выделяли следующие черты: «придирчив; вымогал деньги (брал взятки) у владельцев торговых заведений и у дворников, а в случае отказа подводил их под штраф»⁵.

Часть домовладельцев решала вопросы с полицией путем «кумовства». В ЦГИА СПб хранится дело о привлечении мирового судьи В. Пантелеева за неправильное разбирательство различных дел и принятии решений в пользу домовладельцев.

¹ Критическое положение домовладельцев // Домовладелец. 1911. 15 января. (Москва).

² Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1910-х годов. Записки очевидцев. Л., 1991. С. 132.

³ ЦГИА СПб. Ф. 520. Оп. 1. Д. 955. Л. 4.

⁴ Николаев А.Б. Настроения и политические взгляды петроградских полицейских накануне Февральской революции // Journal of Modern Russian History and Historiography. Leiden, Boston. 2012. Т. 5. Р. 1 – 39.

⁵ Там же. Р. 14.

В ходе разбирательства было выяснено, что «мировой судья Пантелеев “перекумился” в своем участке с несколькими домовладельцами и последние в делах своих, рассчитывали на такое кумовство с мировым судьей Пантелеевым. Об этом свидетельствует пристав С. Лангенбахер, который показал, что, когда, околоточный надзиратель предупреждал одного местного домовладельца, что должен будет составить протокол по поводу какого-то нарушения, то тот ответил: “составляй, мне мировой судья – кум”»¹. В результате сложилась ситуация, при которой некоторые домовладельцы, даже получив предписание полиции, могли его игнорировать, зная, что решение судьи будет на их стороне.

Несмотря на строгость законов и тотальный контроль со стороны полиции, домовладельцы находили различные возможности обойти правила и избежать наказания за их несоблюдение. Домовладельцы выработали ряд поведенческих практик, которые позволяли сосуществовать с полицейскими. Большинство этих практик противоречили нормам права, но без них владение доходным домом было бы убыточным. Таким образом, управляющие или домовладельцы и полиция часто выходили за рамки формально-юридического контакта и прибегали к неформальному способу урегулирования возникающих сложностей.

§ 2. Отношения с коммунальными службами

Появление доходных домов потребовало формирования новых форм обслуживания. Для обеспечения множества различных хозяйств, объединенных под одной крышей, требовалось появление сторонних организаций, предоставлявших различные коммунальные услуги на принципиально новом уровне. Именно в 1870-х гг. – начале XX века активно развиваются коммунальные службы, обеспечивавшие жильцов дома водой, светом, связью и т.д. Взаимодействие с этими организациями входило в обязанности управляющего.

¹ ЦГИА СПб. Ф. 520. Оп. 1. Д. 955. Л. 5.

Снабжение водой

В связи с ростом населения Санкт-Петербурга в 1870-х годах встал вопрос о снабжении столичного населения питьевой водой. Согласно данным Хозяйственного департамента Министерства внутренних дел среднесуточный расход воды «в незаречных частях столицы» составил в 1888 году 8876 тысяч ведер, а к 1893 году он вырос до 13 716 тысяч ведер¹.

7 декабря 1877 года общество Санкт-Петербургского водопровода заключило с Городской управой договор, по которому каждый домовладелец города имел право подключаться к водопроводным трубам, проходящим по его улице. К 1881 году из 10 тысяч петербургских домов половина была подключена к водопроводной сети². Жители остальных домов снабжались водой с помощью водоносов и дворников.

Причем «прокладка рукава трубы к дому от уличной линии до створного крана должна быть всегда произведена Обществом из собственных материалов, дальнейшая же прокладка труб от створного крана во двор и устройство прочих водопроводных аппаратов состоят в полном распоряжении домовладельца»³.

Плата за воду могла рассчитываться двумя способами. Во-первых, управляющий или домовладелец мог заключить с Обществом водопроводов договор и закупать воду по оптовой цене. Цена рассчитывалась исходя из площади дома. «Для обыкновенных обывательских домов, не имеющих никаких особых устройств, с каждой квадратной сажени жилого помещения в год: а) в тех случаях, когда вода проведена по квартирам по 14 копеек. б) в тех случаях, когда вода проведена только во двор, а не в квартиры по 19 копеек. Сверх того, в обоих случаях особо в год: за каждый ватерклозет по 2 рубля 70 копеек, за каждую ванну по 2 рубля 70 копеек»⁴. Кроме этого, в договоре специально указывалось, что в домах, которые слиш-

¹ РГИА. Ф. 1287. Оп. 44. Д. 310. Л. 28.

² Бахтияров А.А. Брюхо Петербурга. Л., 1994. С. 136.

³ РГИА. Ф. 20. Оп. 4. Д. 3629. Л. 31.

⁴ Там же. Л. 36.

ком плотно заселены, то есть в домах, где на три квадратных сажени (13,65 кв. метров) приходилось более одного жильца, стоимость воды рассчитывалась исходя из количества жильцов. Считалось, что на каждого арендатора приходится по три квадратных сажени, не зависимо от того какая площадь жилых помещений была на самом деле.

Вторым вариантом расчета оплаты воды, который предлагался домовладельцам, была установка водомера. При таком варианте оплаты стоимость высчитывалась от фактического потребления и составляла 8 рублей за 100 ведер, при этом владельцам акций Общества (не менее трех штук) была предоставлена скидка, они платили по 7 рублей за каждые 100 ведер воды¹. В 1891 году, после перехода водопровода в городскую собственность, стоимость воды была незначительно снижена – с 8 рублей за 100 ведер до 7². Стоит отметить, что расходы по содержанию в исправном состоянии всех водоизмерительных приборов брало на себя Общество, без всякого участия домовладельца. При этом в договоре было специально указано, что домовладелец имеет право требовать в любое время проверки водоизмерительных приборов. Если показания водомера показывали меньше, чем количество реально потребленной воды, то никакой дополнительной платы с домовладельца не взималось, а если больше, то Общество обязано было возместить домовладельцу всю излишнюю плату за полгода. Однако за использование оборудования, домовладелец вынужден был платить, плата за него доходила до 75 рублей. Однако эти траты не останавливали домовладельцев и количество домов, подключавшихся к водопроводу, неизменно росло. Потребление воды в городе выросло с 314 млн. ведер воды в год в 1866 году до 1827,4 в 1880 и 3944,4 млн. ведер в 1890 году³.

Это привело к тому, что мощности Городской водокачалки стало не хватать, и начались перебои с подачей воды. Перебои,

как правило, происходили в субботу, когда горожане ходили в бани. «Это субботнее безводье стало до того обычным явлением в Петербурге, что при существовании “многомиллионного” водоснабжения домовладельцы, во избежание неизбежного после каждой субботы ремонта распаянных за отсутствием воды ваннных котлов, начинают устанавливать в домах ручные насосы, которыми дворники и высасывают из труб злополучного водоснабжения необходимое для дома количество воды»¹. В фонде Хозяйственного департамента МВД хранится жалоба купца В.И. Борбоулина, поданная им в 1891 году. В.И. Борбулин отмечает, что: «редкий дом, и то в небольшом размере, пользуется сполна водой, остальные верхние этажи снабжены посредством дворника, а не по трубам <...> что же мы видим от городской водопроводной комиссии – прессоподавательную надбавку за воду, а на случай неуплаты ее грозит закрыть, не входя в положение домовладельца и жителей пятого этажа, что они не получают воды кроме одной темной ночи, да и то редко»². Жалобы по вопросу о водоснабжении верхних этажей домов в Петербурге в 1870-х гг. – начале XX веков не были редкостью. Стоит отметить, что вопрос этот возникал в различных районах города. В 1893 году жильцы дома в Коломне (угол Английского пр. и Офицерской ул.) также жаловались на то, что «вода, прекрасно доходя до первых трех этажей, или слабо доходит, или вообще не попадает в четвертый и пятый»³. Не решился этот вопрос и в начале XX века, даже несмотря на открытие новых водопроводных станций. В 1915 году жильцы дома № 51 по Новореченской улице Петроградской части подали жалобу о том, что «за последнее время жители благоустроенных домов по Черной речке, имеющие квартиры, начиная с 3-го этажа и выше, лишены вовсе воды, так как таковая по водопроводу не поднимается»⁴. Подобная же ситуация наблюдалась в домах № 47 и № 49. В ходе разбиратель-

¹ Общество петербургских водопроводов. Устав общества С.-Петербургских водопроводов. СПб., 1885. С. 9.

² Городские водопроводы в С.-Петербурге. Краткий исторический очерк. СПб., 1901. С. 21.

³ Там же. С. 8 – 9, 20 – 21.

¹ Рире. Водоснабжение Петербурга // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 4. С. 10.

² РГИА. Ф. 1287. Оп. 30. Д. 1422. Л. 91.

³ Там же. Л. 104.

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 15. Д. 1268. Л. 2.

ства было подтверждено, что вода доходит только до третьего этажа, а в банные дни, особенно в субботу, только до второго. Домовладелец, в свою очередь, заявил, что раньше «в ночное время, когда напор воды усиливался, то напускали воду в специальные заготовленные баки на чердаках и оттуда снабжали верхние этажи, но в последнее время и этот способ снабжения стал недоступен, так как напор воды и в ночное время не принимал воду в верхние этажи, вследствие пониженного напора водопровода»¹.

Ответ на подобные жалобы был, как правило, одинаков, водопроводная комиссия, городской юрист консультант и городская управа отмечали, что в обязанности городского управления в отношении снабжения водой жилых построек входит только доставка воды до приемных водопроводных труб дома. Все остальные трубы и приспособления для подачи воды в квартиры являются собственностью домовладельцев, которые экономят на внутридомовом оборудовании и ставят трубы не того диаметра. Поэтому все претензии жильцов должны быть направлены управляющим домов, где арендована квартира.

Освещение

В 1870-х гг. – начал XX века начинают активно внедряться в жизнь новые формы освещения жилых помещений. Наряду со свечами и керосиновыми лампами, широко использовавшимися в то время, в доходных домах начинают появляться газовые лампы. К 1880 году в Петербурге существовало три Акционерных общества, снабжавших дома газом для освещения: Общество освещения газом Санкт-Петербурга (основанное в 1835 году), Общество столичного освещения (1858 г.) и Санкт-Петербургское газовое Общество для освещения Петербургской и Выборгской частей (1876 г.). Эти общества обеспечивали газом различные части столицы. Первое общество снабжало дома, расположенные в центральной части города. Дело в том, что общество использовало только те трубы, ко-

¹ ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 15. Д. 1268. Л. 3.

торые были проложены до 1858 года¹. Второе общество – весь левый берег Невы и Васильевский остров, а третье – только Петербургскую и Выборгскую части.

Условия установки оборудования у первых двух Обществ были одинаковыми. Прокладка труб к дому осуществлялась газовой компанией. Плата «за трубу с седелком, пробивку и заделку фундамента, земляную работу и замошение, – при диаметре побочной трубы в 1 ½ дюйма по 1 руб. 15 к. и при диаметре в 2 дюйма по 1 р. 30 к. за погонный фут»². Санкт-Петербургское газовое Общество для освещения Петербургской и Выборгской частей проводило трубы за свой счет. Стоимость газомера варьировалась в зависимости от курса «иностранной валюты» и составляла приблизительно по 16 рублей за маленький, так называемый 3-х рожковый, и по 185 рублей за большой – 150-ти рожковый.

Стоимость газа зависела от Общества, его поставлявшего. Так, Общество освещения газом Санкт-Петербурга за тысячу кубических футов (28.3 кубических метра) сгоревшего газа брала 2 рубля 90 копеек. Общество столичного освещения оценивала газ дороже. За тот же объем потребленного газа с пользователей брали 3 рубля 40 копеек, однако, согласно правилам Общества, в конце финансового года (1 мая) частные лица получали скидку «сообразно размеру дивиденда акционеров Общества – какова скидка на сей год, с 1 мая 1879 по 1 мая 1880 г. определилась в 7 %»³.

В 1870-х гг. – начале XX века все большее распространение получает электричество. Несмотря на активную дискуссию о вреде электрического освещения для зрения⁴, владельцы доходных домов начинают все чаще подключать свое имущество к электрическим сетям, чтобы привлечь состоятельных квартиросъемщиков.

¹ Шкларевич А.Г. Строительный адрес-календарь со справочным отделом для Санкт-Петербурга и окрестностей на 1880 год. СПб., 1880. С. 194.

² Там же. С. 195.

³ Там же. С. 197.

⁴ Вред, причиняемый зрению продолжительным действием на глаза электрического света // Строитель. Вестник архитектуры, домовладения и санитарного зодчества. 1897. № 1 – 2. С. 77 – 78.

Электрическое освещение было значительно дороже газового, кроме платы за пользование, необходимо было оплатить установку оборудования и проведения электрических кабелей. Общество электрического освещения¹ предлагало абонентам два способа оплаты: покупка оборудования и его аренда. При выборе домовладельцем аренды с него бралась подписка о том, что все приспособления электрического освещения считаются собственностью Общества. За устройство «всех приспособлений освещения, но без стенников, подвесов и люстр для ламп оплачивается Обществу потребителями с каждой калильной лампы или по 20 руб. единовременно или же по 30 коп. прокатной платы за каждый месяц в году»². За эти деньги Общество брало на себя обязательства по любому ремонту всей системы освещения и замене перегоревших электрических ламп, но только в том случае, если они не были повреждены по вине потребителя.

Цена за пользование освещением зависела от мощности, используемых ламп, и составляла за час горения калильной: «а) 25 свечной лампы 5 коп., б) 16 свечной – 3 $\frac{3}{4}$ коп. и в) 10 свечной – 2 $\frac{3}{4}$ коп. и за дуговые лампы – 25 коп.»³. Количество часов использования ламп определялось специальным счетчиком, устанавливаемым Обществом. За его установку домовладелец должен был заплатить 125 руб. единовременно или 12 рублей в год в случае аренды.

К началу XX века цены значительно снизились, современники отмечали, что «в настоящее время цены на устройство освещения настолько сбиты, что за 20 – 30 рублей можно оборудовать проводку всей квартиры. Лучшие фирмы теперь работают по 3 – 3,5 рубля с лампы в квартире средней величины»⁴. В.А. Александров приводит следующий расчет стоимости пользования электрическим освещением: «В квартире установ-

¹ Устав Общества электрического освещения. СПб., 1886. С. 21.

² Общие условия пользования освещением с центральных станций высочайше утвержденного Общества электрического освещения в Санкт-Петербурге и Москве. М., 1889. С. 1.

³ Там же.

⁴ Александров В.А. Что должен знать каждый, имеющий электричество, или желающий устроить его у себя. М., 1907. С. 58.

лено 20 металлических ламп по 16 свечей каждая. Во что обойдется их горение в год при тарифе 2 $\frac{1}{2}$ копейки за гектоваттчас. Указанную квартиру можно причислить к числу средних (до 30 ламп), в которых на каждую лампочку приходится горения 300 – 400 часов. Следовательно, на все лампы приходится горения 6000 часов в год. Стоимость горения одной лампы в час 45/100, то за 6 тыс. часов горения придется заплатить 27 рублей»¹. Необходимо отметить, что расчет электрической энергии велся в гектоваттчасах.

В 1886 году в газете «Домовладелец» появилась заметка «Неожиданные затруднения», в которой описывались сложности домовладельцев, возникшие в связи с заключением контрактов на поставку электрической энергии в их дома: «В Обществе электрического освещения 1886 года возникают недоразумения с домовладельцами при подписании контрактов на освещение их домов. Стараясь заручиться потребителями энергии на возможно большее число лет, общество <...> делает теперь разные льготы домовладельцам, но настаивает на подписании контрактов на 5 – 6 лет»². Кроме того, что нарушение контракта грозило домовладельцу неустойкой в несколько тысяч возникала еще одна проблема. Кредитное общество и земельный банк не выдавали ссуды под залог имущества, обремененного долгосрочными обязательствами, связанными с возможными неустойками. Поэтому контракт с Обществом электрического освещения мог стать причиной отказа в выдаче кредита. Однако подобные проблемы не останавливали домовладельцев, и они все равно продолжали подключать свои домовладения к электрическому освещению.

Для жильцов доходных домов электрическое освещение было чем-то необыкновенным. Л.А. Успенский в книге «Записки старого петербуржца» оставил описание момента, когда он в первый раз увидел работу электрической лампы: «А тут – дядя Саша, поманив меня пальцем: “Ну, отпрлыск, смотрли...

¹ Александров В.А. Что должен знать каждый, имеющий электричество, или желающий устроить его у себя. М., 1907. С. 55.

² Неожиданное затруднение // Домовладелец. 1911. 29 августа. (Москва).

Техника на грлани фантастики! Рлаз, два, трли!” – повернул медную ручечку на таком же медном выключателе, и я не поверил своим глазам: под потолком зажглась лампа. “Эйн-цвей-дрлэй” – лампа потухла...»¹. Подобное отношение к техническим новинкам играло на руку домовладельцам и позволяло привлечь новых квартиросъемщиков.

Телефон

В 1870-х гг. – начале XX века телефоны активно входят в повседневную жизнь горожан.

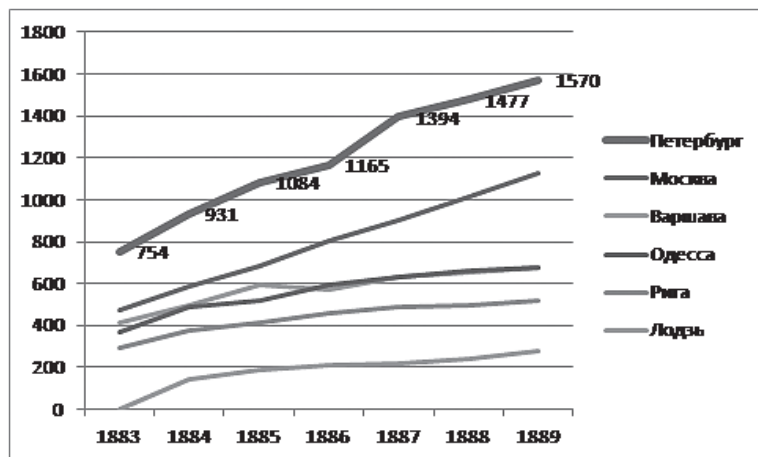


Рисунок 4. График роста количества телефонов по городам²

Темпы роста количества телефонов в двух столицах были значительно выше, чем в других городах. Вероятнее всего, это было связано с более высокими, по сравнению с остальной Россией, темпами жилищного строительства. Домовладельцы, для привлечения новых обеспеченных жильцов, были вынуж-

дены очень внимательно следить за внедрением в своих владениях новых технических устройств. Так как наличие телефона в доме считалось при выборе квартиры преимуществом, то почти все доходные дома для состоятельных горожан были подключены к телефонной линии. Л.Г. Аврух отмечает, что «в основной своей массе петербургские абоненты являлись людьми состоятельными. Прежде всего, услугами телефонной связи пользовались представители русской аристократии, государственные чиновники высокого ранга, высокооплачиваемые представители технической и гуманитарной интеллигенции, а также городские и государственные структуры»¹.

Для подключения дома к телефонной линии было необходимо заключить договор с Управлением Санкт-Петербургской телефонной сетью, для чего было нужно подать письменное заявление. Согласно договору, установка и обслуживание телефонных аппаратов была обязанностью Управления, и абонент не нес никаких расходов. Л.В. Успенский в своих воспоминаниях «Записки старого Петербуржца» описывает эпизод установки лестничного телефонного аппарата: «<...> у самого окна усмотрел человека, мастерового, который шлямбуром долбил стену, извлекая из нее, голубовато-белой, розовый кирпичный песок. У ног мастера, на полу, стояли сумки и ящички с нехитрым оборудованием, а на подоконнике лежало причудливое сооружение – коричневый деревянный щиток со странной коробкой на нем»². Кроме установки аппарата Управление обязывалось следить за состоянием телефонов и исправлять любые повреждения в течение одних суток с момента получения заявления от абонента. О желании возобновить договор абонент должен был сам сообщить в Управление за один месяц, кроме этого, при этом он сам должен был предоставить гербовую бумагу для заключения договора и его копии³.

¹ Аврух Л.Г. Телефонизация Петербурга. 1882 – 1917 гг.: Автореф. дис. ... к. ист. н. СПб., 2004. С. 15.

² Успенский Л.В. Записки старого петербуржца. Л., 1970. С. 126.

³ Иллюстрированный альбом городской и домовой администрации с торгово-промышленным и справочным отделами. СПб., 1905. С. 12.

¹ Успенский Л.В. Записки старого Петербуржца. Л., 1970. С. 131.

² Составлен по: Майер Ю., Прис В. Телефон и его практические применения. СПб., 1891. С. 322.

Существовало три вида абонентов телефонной сети. К первому виду относили так называемый семейный абонемент, в него входили владельцы телефонных аппаратов, размещенных в квартирах. Ко второму – коллективный абонемент, то есть квартиранты одного дома или служащие одного заведения, причем при заключении договора на установку такого телефона делалась оговорка, что аппарат должен располагаться в таком месте, чтобы им не могли пользоваться посторонние люди. К третьему виду относили публичный абонемент, таким телефоном мог пользоваться любой человек, к таким телефонам причисляли аппараты в лавках, гостиницах, меблированных комнатах и т.д.¹ Для данного исследования наибольший интерес представляют два первых вида абонентов, поскольку для доходных домов были характерны в основном семейный и коллективный абонементы.

В 1891 г. абонементная плата составляла 250 рублей в год в Петербурге и Москве и 125 рублей в остальных городах². Однако на рубеже веков произошел резкий рост количества телефонов у населения, и резкий спад цены на услуги телефонной компании. К 1901 году в Петербурге стоимость аренды телефона варьировалась в зависимости от вида абонемента. Для частных квартир стоимость пользования связью составляла 49 рублей 50 копеек в год, коллективный абонемент стоил 55 рублей в год, а публичный – 71 рубль. Плата вносилась авансом на один год. Эти условия были действительны для домов, располагавшихся на расстоянии трех верст (3,2 км.) от телефонной станции. Для домовладений, которые находились на большем расстоянии, стоимость возрастала. За каждые 100 саженей (около 213 метров) абонент должен был доплачивать 5 рублей в год. Если домовладелец хотел установить несколько телефонов в своем доме, то за каждый дополнительный аппарат он должен был доплатить. Если телефон находился в том же здании – 40 рублей в год, если в другом

¹ Иллюстрированный альбом городской и домовой администрации с торгово-промышленным и справочным отделами. СПб., 1905. С. 12.

² Майер Ю., Прис В. Телефон и его практические применения. СПб., 1891. С. 322.

здании на том же участке, то 40 рублей плюс 5 рублей за каждые 100 саженей (213 м.) отделявшие добавочный телефон от первого аппарата¹. Кроме возрастания цены за пользование телефоном, абоненты, располагавшиеся дальше трех верст (3,2 км.), должны были вносить авансовый платеж за два года. До 1901 года добавочные телефонные аппараты устанавливались за счет самих абонентов, поэтому для таких телефонов была разработана своя такса оплаты. «За добавочный аппарат, установленный в одном и том же здании с главным аппаратом 20 руб. За добавочный аппарат, установленный в другом доме к плате 20 руб. прибавляется за каждые 100 саженей провода, соединяющий добавочный аппарат с главным телефоном или коммутатором 5 рублей»².

Так как квартирохозяева часто переезжали, Управление Санкт-Петербургской телефонной сетью давало им возможность не терять свой телефонный номер. Для этого существовала услуга перенесения телефонного аппарата. Стоимость ее зависела от места, куда было нужно переместить телефон. «Единовременно за перенесение телефонного аппарата по желанию абонента: а) в том же помещении (квартире) 6 р., б) в другое помещение, но в том же здании 12 р., в) в другое здание на участке одного владения 18 р. г) в другое здание на участке другого владения 24 р.»³.

Также абонент мог передать свой телефон другому лицу, для этого было необходимо подать заявление в Управление сетью за один месяц до предполагаемого переезда, в противном случае телефон мог быть отключен, а номер отдан другому абоненту. Передача без уведомления Управления была строго

¹ Таксы, на ежегодное пользование телефонным сообщением в С.-Петербурге с 1-го ноября 1901 г. // Правительственный вестник. 1901. 3 октября.

² Абонементные таксы, учрежденные 10-го января 1902 г., г. министром внутренних Дел, для дополнительных аппаратов, установленных на с.-петербургской телефонной сети до 1-го ноября 1901 года за счет абонентов // Правительственный вестник. 1902. 15 января.

³ Таксы, на ежегодное пользование телефонным сообщением в С.-Петербурге с 1-го ноября 1901 г. // Правительственный вестник. 1901. 3 октября.

запрещена. Вероятнее всего, это было связано с контролем над телефонными переговорами абонентов. Не случайно в договоре было прописано, что «абонентам и всем лицам вообще воспрещается передавать по телефону сведения, содержание коих противно законам, общественному порядку, нравственности и неприлично по выражениям <...>»¹. Кроме этого, Управление информировало абонентов, что квартира может быть отключена от телефонной сети по требованию правительства.

§ 3. Отношения с жильцами

Одной из главных обязанностей управляющего доходного дома было взаимодействие с квартиросъемщиками. Управляющий отвечал за поиск новых жильцов, заключение договоров аренды, сбор денег, решение любых спорных вопросов и т.д. В ходе данного взаимодействия возникали практики поведения, которые предотвращали появление конфликтных ситуаций или упрощали процесс их разрешения.

Поиск жильцов

Как уже отмечалось, арендованное жилище составляло большую часть жилищного фонда дореволюционного Петербурга. Поэтому у домовладельцев часто возникал вопрос о поиске квартиросъемщиков, а у нанимателей жилья – вопрос о поиске квартиры. Подбор квартиросъемщиков и становился одной из самых важных функций управляющего.

На основе анализа домовых книг был сделан приблизительный расчет времени поиска новых жильцов в пустующие квартиры. Срок простоя квартир в домах различных ценовых категорий значительно варьировался. Так, в домах для состоятельных жильцов и жильцов среднего достатка квартиры пустовали в среднем 3 месяца в году². Например, в доме № 22 по

¹ Иллюстрированный альбом городской и домовой администрации с торгово-промышленным и справочным отделами. СПб., 1905. С. 12.

² ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111, 127, 229.

Кирочной улице в 1914 году жильцы поменялись в 7 квартирах (№№ 7, 22, 30, 32, 34, 36, 39) из 32 при этом средний срок поиска новых жильцов составил 105 дней¹. По нашим подсчетам 21 % жилья был убыточным более трех месяцев, так как не только не приносил средств, но и требовал дополнительных расходов (налоги, обслуживание, отопление и т.д.). В данной ситуации домовладелец А.П. Мещерский недополучал более 6% годового дохода (без учета дополнительных трат). Дольше всего в доме пустовали квартиры № 7 (197 дней) и № 22 (196 дней), вероятнее всего это было связано с величиной и стоимостью этих квартир, подобный вывод можно сделать, опираясь на контингент жильцов – эти квартиры снимали военный, живший за счет капитала, дворянин, сын потомственного почетного гражданина и австрийский подданный. Быстрее всего удалось найти новых арендаторов в квартиру № 32. Жильцы в ней поменялись два раза, и квартира пустовала только с 24.01.1914 по 2.02.1914 (9 дней) и с 30.05.1914 по 18.06.1914 (19 дней), и это несмотря на то, что большинство горожан начинало поиск новых квартир в августе, к окончанию дачного сезона.

Средний срок поиска жильцов в домах менее состоятельных горожан высчитать значительно сложнее. Это связано, прежде всего, с широким распространением к началу XX века субарендных отношений. Записи же в домовых книгах делались по квартирам, поэтому при анализе данных обнаружено, что квартиры с малообеспеченными жильцами пустовали реже, и большое количество квартирантов проживало в квартире одновременно². Например, в доме № 24 по Везенбергской улице, владельцем которого был Дмитрий Дмитриевич Сорокин, из 38 квартир только в 15 не могли найти жильцов и они пустовали какое-то время, при том, что за год в доме из 180 квартирантов сменилось 135³. В доме № 47 по Вознесенскому проспекту из 184 квартирантов переехало 124 человека, при этом из 42 квартир в 1911 году пустовало только 12,

¹ ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 229.

² Там же. Д. 14, 25.

³ Там же. Д. 14.

однако стоит отметить, что средний срок простоя составил 105 дней¹.

Для предотвращения финансовых потерь в виде недополучения прибыли, управляющие и домовладельцы использовали различные методы поиска жильцов. Самым простым способом сообщить о сдаче квартиры были так называемые «билетики» или «ярлыки», которые приклеивали на окна или ворота дома. В них сообщалась информация о комнате или квартире, сдающейся в наем. В журнале для домовладельцев «Строитель» вопросу рекламных объявлений о сдаче квартир отводится целая статья. В ней, в частности, отмечалась абсолютная неграмотность этих «билетиков»: «Ат даёца внайма угол, на втором дварю, впадвале, а о цине спросить квартирной хазяйки Акулины Федотовны»². Чтобы упростить квартиросъемщикам поиск жилья и освободить дворников и управляющих от лишней работы в 1897 году были введены специальные правила по оформлению объявлений о сдаче жилья. По правилам, объявления о сдаче комнат должны были писать на зеленой бумаге, о сдаче квартир – на розовой бумаге, а о сдаче углов – на белой³.

В более обеспеченных кругах был распространен наем квартир «по протекции». Горожане просили своих знакомых, друзей и родственников сказать им, если те собираются съехать, чтобы они могли занять освободившуюся квартиру. Домовладельцы не были против таких отношений, так как они давали определенные гарантии, такие как порядочность и благосостояние жильцов⁴.

Чтобы найти подходящую квартиру за приемлемую цену квартиросъемщики использовали любые методы. Один из них описан в рассказе сатирика XIX века Н.А. Лейкина: «От кого вы могли узнать? <...> Ваш курьер приходится двоюродным братом нашей горничной <...> Так у вас 5 комнат. Вот это гостиная. Прекрасная гостиная! Столовая я слышал тоже о трех окнах.

¹ ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 25.

² О квартирных объявлениях // Строитель. 1896. № 23. С. 955.

³ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2004. С. 84.

⁴ Там же.

Спальня о двух, кабине о двух... Затем детская. Столовая у вас на двор окнами... Как это вы все знаете? Изучил. Подробно изучил. У меня даже горничная была командирована в гости к вашей кухарке»¹. Как видно из рассказа прислуга могла играть важную роль в подборе новой квартиры. Так как горничные, кухарки, лакеи часто меняли места службы, то были знакомы друг с другом и в большинстве случаев продолжали поддерживать знакомство. Для жильцов, ищущих себе жилье, это был очень удобный способ узнать об освобождавшихся квартирах.

В исследуемый период появился еще один способ поиска жильцов – публикация объявлений о свободных квартирах в газетах. При этом старались описать в объявлении все достоинства сдаваемого жилья: «по случаю отъезда за границу передается в центре города, на солнечной стороне, 6 окон на улицу, удобная квартира по контракту, с хорошей обстановкой мебели из 4-х комнат и проч. службами, дровами, водою, ватер-клозетом и парадной лестницей»². Иногда публиковались объявления и со стороны нанимателей о желании взять в аренду помещение. В последнее десятилетие XIX века стало выходить большое количество специальных газет с объявлениями о сдаче квартир в наем. Самые известные в те времена – «Санкт-Петербургский справочный листок», «Публикации, справки и заявления», «Адресный листок», «Столичные объявления», «Столичный спрос и предложение. Контора Копаныгина» и т.д.

В это же время в столице стали появляться специальные конторы по поиску жилья и жильцов. Одна из самых известных – справочная контора П. Копаныгина, которая находилась на Большой Морской улице, д. 3. Объявления о сдаче квартир в этой конторе были платными. Размер годовой платы за услуги бюро зависел от доходности дома. С домов от 2000 до 5000 рублей в год плата составляла 2 рубля в год, с 5000 до 10 тысяч – 3 рубля в год, свыше 10 тысяч – 30 копеек с каждой тысячи. За эти деньги агент конторы приезжал в дом, где освобождалась квартира, и заносил ее в специальный справочник,

¹ Лейкин Н.А. Господа и слуги. СПб., 1903. С. 257.

² Объявления // Петербургский листок для гостиниц: ежедневная справочная газета объявлений. 1875. 10 января.

из которого выписывались справки для нанимателей. Если домовладелец не хотел покупать годовой абонемент, то мог платить с каждой квартиры 30 копеек. В конторе предлагалась и дополнительная услуга – выставление объявления в витрине, стоило такое объявление – 1 рубль 30 копеек.

Справки для желающих снять квартиру тоже были платными и стоили относительно дорого: «справка по числу комнат – 30 копеек, готовый список квартир – 60 копеек, с доставкой сведений на дом в течение месяца – 4 руб., с доставкой за город – 5 руб»¹ (учитывая, что заработная плата горничной в месяц была не более 10 рублей).

Спрос на квартиры был так велик, что кроме контор появлялись и частные лица, оказывавшие услуги по подбору подходящего жилья. Их услуги стоили значительно больше. «Теперь комиссионерам по 5 рублей в месяц дают, только за то, что они укажут удобную квартиру»². Но, при этом, их услуги были удобнее, так как они не просто давали информацию о свободной комнате или квартире, но и могли дать подробную информацию о хозяине, состоянии жилья, соседях.

Несмотря на большой спрос на жилье, столичные квартироземщики Петербурга были довольно привередливы, а задача управляющих по поиску жильцов зачастую становилась очень сложной, а иногда и невыполнимой. В частности, успех управляющего в немалой степени зависел от сезона – летом большинство горожан жило на дачах, поэтому 25 – 30 тысяч квартир на летний период оставались незанятыми³. Поиск городских квартир обычно начинался ближе к середине августа. «Наниматели ходят с видом мучеников, а газеты пишут злые заметки о непомерно дорогих ценах на квартиры <...> Каждый наниматель, а особенно нанимательница, поют серенады, что вот она несчастная должна была осмотреть в один день более десятка квартир, совсем из сил выбилась, а вот ничего

¹ Столичный спрос и предложение. Контора Копаныгина. 1899. № 5. С. 1.

² Лейкин Н.А. Квартирная страда // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 259.

³ Квартирный вопрос в Санкт-Петербурге. Очерк Е. Копаныгина. СПб., 1911. С. 11.

порядочного не нашла»⁴. Как правило, выбрать квартиру для семьи было делом мужа, но иногда женщины наравне с мужчинами участвовали в выборе нового жилья. Несмотря на частые переезды, отношение к переезду было негативным. Обыватели описывали его так: «...известно, что три раза переехать, все равно, что один раз сгореть...»². Поэтому в то время существовал целый ряд критериев, на которые опирался горожанин, пытающийся найти квартиру.

На часть этих критериев управляющие, как ни стремились, повлиять не могли совсем. Например, одним из важнейших условий для выбора жилья было расположение квартиры недалеко от места работы. Считалось, что если квартира находится более чем в получасе ходьбы от места службы или работы, то расходы семьи значительно возрастают. Это обуславливалось тем, что муж не сможет ходить обедать домой, а будет вынужден питаться в кухмекерских или ресторанах. «Если же квартира будет находиться слишком близко, то муж будет лишен ежедневного моциона на свежем воздухе. Поэтому лучше если квартира будет находиться не слишком далеко и не слишком близко»³.

Среди критериев, учитывавших расположение жилья, была также близость или удаленность ряда объектов. Если в семье были дети, то старались учитывать расстояние до места их учебы, а если дети были малолетними, то наличие парков или скверов рядом со снимаемой квартирой. Наименьшей популярностью пользовались квартиры, расположенные в домах недалеко от болот, кладбищ или больниц. Чтобы найти жильцов в такие квартиры, управляющие и домовладельцы понижали арендную плату, поэтому помещения были заселены значительно плотнее, несмотря на неблагоприятные условия⁴.

Как правило, квартиры снимали в одном районе, на ближайших улицах. При анализе домовых книг Петербургских доходных домов была выявлена тенденция смены жилья различ-

¹ Граф Кронгельм. Черная книга о жильцах // Домовладелец. СПб., 1895. № 16. С. 236.

² Синицина М. Хорошая хозяйка. Настольная книга для каждой хозяйки. М., 1900. С. 10.

³ Там же.

⁴ Там же. С. 12.

ными категориями населения. Для визуализации полученного материала, данные были нанесены на карту города¹. В ходе анализа было обнаружено, что менее состоятельные жильцы, проживавшие на Везенбергской ул., д. 24, при выборе нового жилья останавливали свой выбор на доходных домах, расположенных на этой же улице или на соседних. Процент жильцов, уехавших в другие части столицы, в сравнении с другими проанализированными домами, наименьший. Для получения более достоверной информации при иллюстрации выбора квартир жильцами домов, расположенных в более престижных частях столицы, переезжавшая прислуга и квартиранты были обозначены на карте разными цветами. В ходе анализа было выявлено, что прислуга не была привязана к определенному району и значительно чаще, чем другие жильцы переезжала в квартиры в других частях Санкт-Петербурга. Вероятнее всего, это было связано с тем, что прислуга (швейцары, дворники, горничные, кухарки, лакеи, няньки, и т.д.) проживала у своих работодателей и, получив новую работу, получала и новое жилье. Более состоятельные жильцы были свободнее в выборе жилья и чаще всего выбирали квартиры в пределах того же полицейского участка, но не обязательно на соседних улицах. Хотя имеется определенный процент жильцов, уезжавших в другие части столицы. Но он в большей степени представляет собой квартирантов из дворовых флигелей и подвальных и чердачных квартир.

Стоимость жилья, устанавливавшаяся, как уже было показано, самим владельцем, безусловно, также была одним из важнейших факторов, определявшим, насколько успешно управляющий подберет жильцов. Расходы на жилье колебались от 9 до 22 % бюджета средней семьи того времени². Исходя из данных о стоимости квартир в доходных домах, можно сделать ряд выводов о тратах различных социальных слоев на жилье. Так, купцы в среднем тратили на аренду квартиры 2,5 – 3 тысячи рублей в год, в то время как чиновники позволяли

¹ См.: Приложение № 1.

² Кабо О.Е. Очерки рабочего быта. Опыт монографического исследования. М., 1928. С. 279 – 280.

себе отдавать за аренду квартиры без дров около 1,5 тысяч рублей за тот же срок. Меньше всего прибыли домовладельцу приносили офицеры, занимавшие самое большое количество комнат и платившие около 1 тысячи рублей в год¹.

Для будущих квартирантов также имел значение размер жилых помещений. По санитарным нормам начала века, в квартире средней величины рекомендовалось иметь: «переднюю – 3 кв. саж. (около 13,6 кв. м.), кабинет – 6 кв. саж. (27,3 кв. м.), зал и гостиную – 12 кв. саж. (54,6 кв. м.), столовую – 10 кв. саж. (45,5 кв. м.), спальню и будуар (разгороженную драпировкой) – 6 кв. саж. (27,3 кв. м.), детскую – 6 кв. саж. (27,3 кв. м.), комнату для гувернантки – 6 кв. саж. (27,3 кв. м.), комнату для прислуги – 8 кв. саж. (36,4 кв. м.), кухню с кладовой – 6 кв. саж. (27,3 кв. м.). Итого – 63 кв. саж. (286,7 кв. м.)»². В действительности квартиры, как правило, имели значительно худшую планировку и размеры жилых помещений, не соответствовавшие приведенным нормам. Тогда главной задачей управляющего становилось представить квартиру в наиболее выгодном свете потенциальным жильцам. Для этого у управляющего был целый арсенал уловок, позволяющих выставить сдаваемую квартиру в более выгодном свете. Например, в очень темную квартиру ставилось большое количество свечей, сырую квартиру – проветривали, чтобы на время визита избавиться от запаха плесени, если окна выходили на помойку – наоборот, закрывали любой доступ неприятным запахам оттуда и т.д.

Состояние квартиры также играло большую роль при ее аренде. В большинстве случаев квартиросъемщики в престижных районах Петербурга³ предпочитали квартиры на вторых и третьих этажах. Однако к концу XIX века в связи с распространением лифтов, облегчающих подъем на верхние этажи, стал более популярен 4 этаж. Самым важным в состоянии квартиры

¹ Подсчеты проведены по: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 448, 1600, 2867, 4756, 4843.

² Тилинский А.И. Практическая строительная памятная книжка. Пособие для строителей, домовладельцев и лиц, причастных к строительному делу. СПб., 1911. Ч. 2. Отд. 2. С. 25 – 26.

³ 1 и 2 Литейные части, Спасская, Казанская, часть Адмиралтейской части.

было отсутствие влажности, большое количество света и достаточное количество воздуха. При выборе жилья хозяевам советовали осмотреть обои на наличие пузырей и углы комнат на наличие плесени¹. Несмотря на запрет сдавать квартиры в доме, построенном меньше года назад², многие домовладельцы, стремясь получить прибыль как можно быстрее, сдавали квартиры в таких домах по очень низкой цене, чем и привлекали жильцов. В таких квартирах влажность была значительно выше, чем прописывалось в санитарных нормах. Это могло привести к порче имущества квартиросъемщиков и к всевозможным болезням. Жена И. Меницкого описывала как раз такую квартиру и последствия жизни в ней: «Зажили мы в Петербурге на плохой квартире – сырой, холодной с большой бочкой воды (без водопровода), со скудной, казенной охапкой дров. Дворник грубый скидывал их с грохотом в кухне и приносил 2 ведра воды. Стены и платье на них плесневели. ... Мы с Соней ходили в валенках и теплых вязаных кофточках, она постоянно кашляла и чихала, я мерзла. Солнце не видели, т.к. это была северная сторона»³.

Этим не исчерпывались трудности управляющих, пытавшихся сдать недвижимость своих хозяев. При найме квартиры жильцы также учитывали наличие в доме хороших подсобных помещений, таких как дровяные сараи (если квартира сдавалась без дров), погреб, прачечная, каретные сараи и т.д. Для обеспеченных горожан немалое значение имело благоустройство дома и квартиры. В 1870-х гг. – начале XX века при аренде дорогой квартиры, так называемой барской, жильцы требовали наличия в ней водопровода и ванной с горячей водой, теплых туалетов с ватерклозетами, газового или электрического освещения, центрального (внутридомового) парового отопления, телефона. Также обязательным условием престижного дома

¹ Синицина М. Хорошая хозяйка. Настольная книга для каждой хозяйки. М., 1900. С. 12.

² Шрамченко М. Устав строительный (Св. Зак., т. XII, ч. 1, изд. 1900 г.), измененный и дополненный узаконениями, обнародованными по 1 августа 1910 г. СПб., 1911. С. 119.

³ «Я вышла замуж за любимого...»: мемуары О.М. Меницкой-Зоммар (01.03.1874 – 31.01.1967) / публ. и коммент. В.А. Веремченко, В.В. Каминский // История повседневности. 2017. № 1. С. 132 – 133.

было наличие швейцара. Стремление сделать квартиры более привлекательными для жильцов доходило до абсурда, домовладельцы начали ставить ватерклозеты в квартирах, где не была подведена вода. Однако, подобная практика была достаточно широко распространена. Из общего количества рекламных объявлений о сдаче квартир в наем, в которых указывалось наличие в квартире ватерклозета, в 52% отсутствовало упоминание водопровода. Но при этом, лишь в 15% домов с водопроводом отсутствовало это удобство¹.

Рекомендации друзей и родственников помогали в выборе нового дома. В конце века даже появилась система передачи хороших квартир от знакомых к знакомым. Благодаря рекомендации жильцы могли получить хотя бы какие-нибудь гарантии добропорядочности домовладельца и хорошего качества снимаемого жилья. В свою очередь, управляющий также мог рассчитывать на приличных жильцов.

Репутация владельца была не менее важна для квартиросъемщиков, особенно если он владел домом с дорогими квартирами, так как выбор жилья в этой ценовой категории имел большую конкуренцию, чем в домах с низкой арендной платой.

Большой спрос на жилье порождал целый ряд новых отношений между горожанами и даже спровоцировал появление новых профессий, таких как профессиональные комиссионеры, которые стали прототипами современных риелторов.

После того, как жилец был найден, наступала новая фаза отношений между жильцами и собственником жилья.

Арендные и субарендные отношения

В 1870-х гг. – начале XX века в арендные отношения, так или иначе, были включены практически все жители города. Большинство городских обывателей жили в съемных квартирах, поэтому вопросы аренды были одними из самых острых в то время.

¹ Демидович Д.М. Критерии выбора арендного жилья квартиросъемщиками Петербургских доходных домов в 1870-х гг. – начале XX века // Университетский научный журнал. СПб. 2019. № 49. С. 73.

Стоимость аренды квартиры была различна, и зависела от многих факторов: престижности района, размера, наличия различных удобств и т.д.

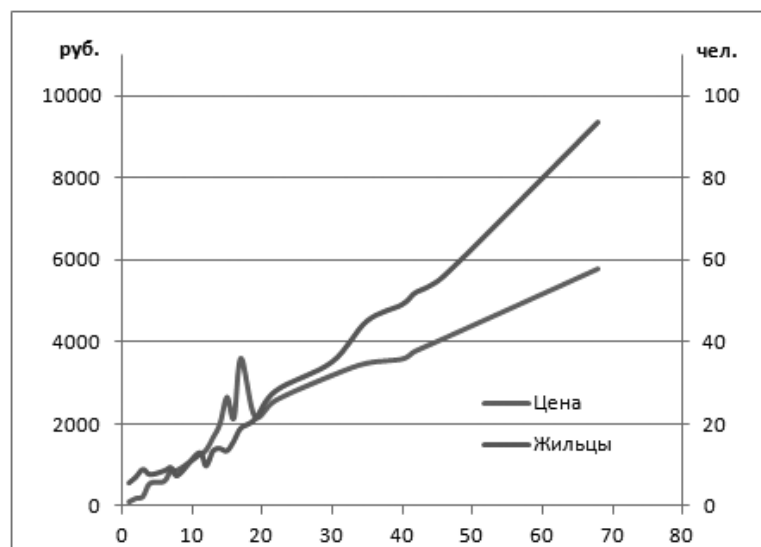


Рисунок 5. Соотношение стоимости жилья и количества проживавших жильцов¹

На графике представлена динамика роста цен за квартиры в Петербурге в 1890 году и количество, проживавших в квартирах жильцов. Необходимо отметить, что стоимость квартир до 18 комнат растет за счет увеличения комфортности жилых помещений, так как это приблизительный размер квартиры, который был необходим для обеспеченной семьи из 10 человек (с прислугой). Квартиры более 20 комнат, как правило, снимали для сдачи отдельных комнат другим жильцам, которые, в свою очередь, сдавали углы. Эта тенденция проиллюстрирована на графике резким пиком, соответствующим сравнительному увеличению числа жильцов в квартирах размером около 20 комнат.

¹ Составлен по: Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года / под ред. Ю. Э. Янсона. СПб., 1891 – 1892.

К 1889 году сложилась ситуация, при которой квартиранты снимали жилье только на полгода, при этом домовладелец терпел значительные убытки, так как найти жильцов в освободившуюся квартиру в мае было трудно. В издании «Для домовладельцев города Санкт-Петербурга» отмечалось, что «образовался особый тип квартирантов, нанимающих квартиры с дровами только на зимние месяцы с 1 сентября по 1 мая, а летом, уезжающих на дачу <...> предлагаю сдавать квартиры с августа по август, так как спрос, а следовательно и цены выше <...>»¹. Видимо, данное предложение нашло отклик среди домовладельцев Петербурга, так как договоры начали заключать на год, но с рассрочкой платежа.

Все договоры в 1870-х гг. – начале XX века составлялись по обоюдному согласию, и каждая сторона могла вносить в такой договор необходимые условия. При заключении квартирных договоров происходило иначе. Условия здесь диктовал домовладелец, а квартиросъемщик только подписывал документ. Поэтому впоследствии возникало много споров и судебных тяжб². В изучаемый период в практику было введено три вида квартирных договоров: договор найма, домовая книжка и домашнее условие³.

Договор найма подписывался у нотариуса и был наиболее редко встречающимся способом регламентации отношений между собственником жилья и квартиросъемщиком. Как правило, такие договоры, хотя и имели самую большую юридическую силу, включая в себя самое большое количество пунктов и регламентируя большинство ситуаций, которые могли возникнуть при аренде жилья, не были популярными из-за дополнительных трат. Такие договоры, как правило, заключали жильцы, платившие от 1200 рублей за квартиру в год. В него, в отличие от остальных, квартиросъемщик мог вносить свои требования⁴.

¹ Кудрявцев Н.Г. Для домовладельцев г. Санкт-Петербурга. СПб., 1889. С. 103.

² ЦГИА СПб. Ф. 520. Оп. 1. Д. 43.

³ О квартирных договорах // Домовладелец. СПб., 1895. № 31 – 32. С. 430.

⁴ Там же. С. 434.

Отношения арендатора и квартиросъемщика не требовали заключения нотариального договора¹, поэтому часто стороны арендных отношений заключали простой письменный договор, так называемое, домашнее условие. В нем сам домовладелец прописывал все права и обязанности квартирантов. В начале условия давалось подробное описание, сдаваемой в наем, квартиры. Указывалось количество комнат в квартире, наличие коридора и кухни, водопровода, сколько в квартире окон и дверей и чем еще помимо квартиры может пользоваться жилец (например, сарай для дров, чердак, общая прачечная, услуги дворника и т.д.). Далее прописывалась сумма, которую жилец обязывался заплатить домовладельцу за указанное время, и по сколько он будет выплачивать в месяц. В большинстве случаев практиковалась выплата хозяину годичной арендной платы помесечно или по триместрам. Также указывалось, что в случае неуплаты в срок, квартирант обязан был съехать с квартиры в семидневный срок. Далее шли условия, которые охраняли собственность домовладельца. Квартиросъемщик обязывался содержать квартиру в чистоте, аккуратно обращаться с огнем, не делать в квартире ремонт без согласования с владельцем. Особым пунктом, как правило, шло условие не селить в квартиру жильцов без документов и без надлежащей регистрации. Следующие два пункта говорили о продлении договора, о штрафах, при несвоевременном выезде из квартиры и о необходимости пускать для осмотра квартиры людей, если Условие не было продлено. Особым пунктом шло упоминание о необходимости требовать жильцом квитанции при внесении денег за квартиру. Согласно образцу домашнего условия, предложенного в «Иллюстрированном альбоме городской и домовой администрации с торгово-промышленной и справочным отделами г. Санкт-Петербурга» жильцы в свою очередь имели право беспрепятственно съехать из квартиры, предупредив владельца за две недели².

¹ О найме и отдаче в содержание частных имуществ // Свод законов Российской империи. СПб., 1900. Т. X. Ч. 1. Кн. 4. Ст. 1691.

² Иллюстрированный альбом городской и домовой администрации с торгово-промышленной и справочным отделами г. Санкт-Петербурга. СПб., 1905. С. 45.

Единственным договором аренды квартир в многоквартирных домах, утвержденным полицией, является договор, который назывался квартирная книжка. Это небольшая книжечка (размер варьировался от 9х15 см. до 14х19 см.) в мягком переплете, объемом около 20 страниц¹. В начале каждой квартирной книжки, как и в домовом условии, прописывалось подробное описание снимаемой квартиры. После описания квартиры в ней прописывались обязанности квартиранта. Они заключались в необходимости вносить своевременно квартплату, причем за месяц вперед, содержать квартиру в чистоте, осторожно обращаться с огнем и немедленно сообщать дворнику о неисправности дымовых труб и печей, следить за надлежащей пропиской проживающих в квартире лиц, не производить в квартире никаких переделок без согласования с домовладельцем. По условиям, прописанным в квартирной книжке, квартирант должен был сам озаботиться своевременным возобновлением договора под страхом уплаты штрафа за каждый прожитый день. При выезде из квартиры жилец должен был сдать ее в полной исправности, в противном случае заплатить за нанесенный ущерб. С другой стороны, из прав жильца в книжке прописана только возможность съехать из квартиры, если она окажется сырой и «вообще вредной для здоровья»², оплатив только за прожитые дни. Остальная часть книжки представляла собой таблицу с графами, куда записывалась сумма квартплаты, и где ставил подпись домовладелец, что данная сумма получена.

По правилам на каждую квартиру должно было заводиться две квартирные книжки, одна должна была храниться у жильца, и в ней должен был расписываться домовладелец, а другая должна была храниться у владельца квартиры, и в

¹ Квартирная книжка выдана от домовладельца Александра Семеновича Заплатаина. 1908; Квартирная расчетная книжка по квартире № в доме № по набережной реки Фонтанки потомственного почетного гражданина Федора Степановича Лыткина. 1884; Тасьман И. Квартирная книжка: Договор на наем квартир и других жилых помещений. 1907.

² О квартирных договорах // Домовладелец. СПб., 1895. № 31 – 32. С. 432.

ней должен был расписываться квартиросъемщик¹. На практике, чаще всего заводилась только одна квартирная книжка, которая хранилась у жильца квартиры. Квартиранты воспринимали квартирные книжки как очень удобную книгу для ведения расчетов с домохозяином, а не как договор аренды жилья² и поэтому наиболее охотно подписывают их, считая, что не связывают себя договором с домовладельцем. Но на самом деле все было наоборот. Квартирная книжка из всех перечисленных договоров была самым жестким для квартиросъемщика договором. Содержание домовый книжки было поставлено на охрану собственности домовладельца и почти не охраняло жильцов.

Кроме рассмотренных выше арендных договоров, существовал еще один вариант аренды жилья, так называемое, словесное условие³. Этот вид договора подразумевал устную договоренность домовладельца и жильца о сроках аренды, ее стоимости и других условиях. Такой договор нес большое количество рисков для домовладельцев, однако был широко распространен в городе. Заключение письменных договоров аренды рассматривалось жильцами в очень негативном свете и, вероятнее всего, заключение словесного условия было связано с желанием домовладельца как можно скорее сдать пустующие помещения.

Крупной проблемой для домовладельца становились арендные договоры, заключенные прежним домовладельцем, при покупке дома с публичных торгов. Дело в том, что при продаже дома, ранее заключенные договоры не теряли свою силу и действовали до окончания срока, указанного в документе. Таким образом, новый домовладелец, желая выселить неугодных ему жильцов, вынужден был доказать в суде, что «непрощенные» жильцы были солидарны с прежним домовладельцем во вред

¹ Квартирная расчетная книжка по квартире № в доме № по набережной реки Фонтанки потомственного почетного гражданина Федора Степановича Лыткина. 1884. С. 3.

² О квартирных договорах // Домовладелец. 1895. № 31 – 32. С. 430.

³ Марков Е. Домовладельцы и наниматели // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 10. С. 2.

ему, покупателю...»¹. С другой стороны, домовладельцы не всегда соблюдали данное правило, и выселяли жильцов, несмотря на договор аренды. Например, в начале февраля 1876 года дом № 21 по Зверинской улице был сдан в аренду целиком некой дровянице Е-не. Арендаторша потребовала немедленно освободить занимаемые помещения, и начала ремонт в квартире, даже не дождавшись переезда жильцов².

На практике арендные договоры заключались не всегда. По сути, они были необходимы только для решения спорных моментов, однако, если судить по количеству исков, рассматривавшихся в судах того времени, то становится ясным, что к началу XX века несовершенство юридических норм не позволяло избежать проблем даже при наличии нотариально заверенного арендного договора. При определенных условиях судебные тяжбы по любому имущественному вопросу могли идти годами, причем, как было показано, они не всегда завершались в пользу правой стороны – всегда можно было найти лазейки, чтобы обойти или отсрочить решение суда. Часть горожан, осознавая свою неспособность защитить свои права, вовсе отказывались от заключения письменных договоров, или, в случае с малообеспеченными категориями жителей, прибегали к квартирным книжкам, которую не считали договором.

Согласно статье 1534 Гражданских законов Российской империи³, наниматель имел право пересдать другому лицу нанятую им квартиру или часть ее, не спрашивая разрешения домовладельца⁴. Это постановление приводило к тому, что большинство взятых в аренду квартир пересдавалось другим

¹ Марков Е. Домовладельцы и наниматели // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 10. С. 2.

² Очевидец. Ужасное положение // Петербургский листок. 1876. 25 февраля.

³ Свод Законов Российской Империи. Полный текст всех 16 томов, согласованный с последними продолжениями, постановлениями, изданными в порядке 87 Зак. Осн., и позднейшими узаконениями. Издание неофициальное. Т. 10. Ч. 1. Кн. 4. СПб. 1912. С. 130.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1911. С. 522 – 523.

жильцам, для сокращения расходов. И получалось целая цепочка субарендных отношений: домовладелец сдавал в аренду квартиру, наниматель, занимая часть комнат, сдавал свободные другим жильцам, те, в свою очередь, сдавали в комнате отдельные углы, а угловые жильцы могли поставить дополнительную койку и сдавать ее; человек нанимавший койку, в свою очередь, мог делить ее с товарищем, который работал в другую смену. В Петербурге к началу XX века почти 10 % всех квартир (около 12 тысяч) сдавались под углы¹.

При аренде части квартиры договоры, как правило, заключались в устной форме, без подписания соответствующих документов и назывались «нанимать от жильцов». Договор субаренды, с точки зрения правоотношений в 1870-х гг. – начале XX века, представлял собой совершенно новый договор, который мог почти полностью отличаться от первоначального. Единственным ограничением, которое существовало на договоры субаренды, была невозможность предоставлять более широкие права пользования имуществом, чем прописано в первоначальном договоре с домовладельцем. Кроме этого, необходимо отметить, что домовладелец и «поднаниматель» не состояли друг с другом ни в каких договорных отношениях и все вопросы решались через прямого арендатора. Это можно увидеть, обратившись к полицейским еженедельным отчетам, в которых кроме домовладельца, управляющего и дворника, появляется новое юридически ответственное лицо – квартирохозяин².

Согласно словарю Ушакова, квартирохозяин – это съемщик квартиры по отношению к лицам, снимающим у него отдельные комнаты или углы³. В 1900 году в Петербурге насчитывалось 5222 человека, указавших при переписи населения, что

¹ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2004. С. 113.

² ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 4. Д. 24. Л. 7; Там же. Д. 90. Л. 15; Там же. Ф. 509. Оп. 4. Д. 25. ЛЛ. 5, 18, 28, 33, 40, 52, 62, 71, 98 и др.

³ Толковый словарь русского языка / Под ред. Д.Н. Ушакова. Т. 1.: А – К. М. 1935. С. 711.

их источник дохода «Отдача комнат жильцам»¹. По анализу данных переписи, можно отметить, что квартирохозяевами, как правило, становились женщины. Из общего числа горожан, живущих на деньги от сдачи комнат в наем – 4788 были женщины и только 434 – мужчины.

Субарендные договоры иногда становились для жильцов комнат и углов большой проблемой. В фонде Петроградского столичного съезда мировых судей и столичных участковых мировых судей в ведении Министерства юстиции хранится дело о выселении квартиранта Петра Смирнова из дома действительного статского советника Я. Баршева. Согласно судебному постановлению столичного мирового судьи 2 участка за № 1682 П. Смирнов должен был освободить квартиру до 22 ноября. В этот день пристав прибыл «в дом г. Баршева и, пригласив члена полиции, распорядился о вынесении имущества Смирнова из занимаемой им квартиры, что и было исполнено дворниками дома, при этом оказалось, что в квартире Смирнова в углах, живут члены мастеровых с малолетними детьми (в том числе был и грудной ребенок), которые не знали об обязанности Смирнова очистить квартиру к 22 ноября и, конечно, не искали для себя другого помещения»². Несмотря на все уговоры судебного пристава и самих «жиличек» домовладелец не разрешил им остаться даже на один день. Подобные ситуации, видимо, не были редкими и происходили из-за юридической практики заключения субарендных договоров с квартирантами, минуя домовладельца.

Еще одним последствием для горожан, «нанявших от жильцов» комнату или угол, было то, что стоимость субаренды была значительно выше, чем аренда и на практике выходило, что наем угла стоил почти столько же, сколько аренда комнаты, а цена за комнату покрывала стоимость всей квартиры³.

¹ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903. С. 86.

² Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903. Ф. 520. Оп. 1. Д. 43. Л. 3.

³ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г. СПб., 1884. Т. 1. Ч. 1. Квартиры.

Угловые жильцы обычно отгораживали свое жилище занавесками. Больше ценились передние углы у окон, они стоили около 5 рублей, а углы у печки стоили около 3 рублей. В книге «Петербург и его жизнь», изданной в 1914 году, отмечалось, что «нередко даже, когда вся комната уже заставлена кроватями, избыточные жильцы <...> спят на полу в кухне, коридорах, узких проходах, в темных углах. Площадь пола служит единственным мерилем вместимости»¹. Доктор А.Н. Рубель сделал в 1900 году доклад второму отделению Общества охранения народного здоровья об угловых жильцах. Он обследовал более 200 квартир и отмечал, что «плата за аршин пола в хороших квартирах – 19,3 рубля в год. Хозяин «угловой квартиры» платил по 22,3 рубля, а жилец угла – 46,8 рубля. Как ни парадоксально, но благоустроенные «барские» квартиры приносили почти в два раза меньше дохода, чем перенаселенные квартиры для угловых жильцов»².

Таким образом, арендные отношения в 1870-х гг. – начале XX века активно развивались и охватывали практически все слои общества, затрагивая почти всех жителей столицы. Широко были распространены субарендные отношения, позволявшие найти жилье наименее обеспеченным горожанам. С другой стороны, подобная практика приводила к росту стоимости жилья и к ухудшению бытовых условий малообеспеченных обывателей.

Разрешение споров

Любые вопросы, которые домовладелец и квартирант не могли решить самостоятельно, они могли разрешить с помощью суда. А.Б. Николаев отмечает в своей работе, что судебные тяжбы для домовладельцев исследуемого периода не были чем-то необычным³. Поэтому от управляющего, кроме всего прочего, требовалось умение разбираться в судебных процедурах.

¹ Петербург и его жизнь. СПб., 1914. С. 57.

² Святловский В.Б. Жилищный вопрос с экономической точки зрения. Вып. 3. Жилищный вопрос в России. СПб., 1902. С. 303.

³ Николаев А.Б. Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.) // Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. СПб., 2015. С. 141.

Самой часто встречаемой судебной тяжбой между домовладельцем и квартиросъемщиком было дело о взыскании долга с не платящего жильца. Домовладелец имел право выселения из квартиры не платящего должника-жильца и взыскания с него долга. Однако это право было довольно эфемерного свойства, оно требовало много времени и редко достигало существенных результатов. «Так, домовладелец подает ко взысканию квартирных денег. Мировой судья постановляет, в большинстве случаев, за неявкой ответчика, заочное решение. Через несколько дней жилец подает на это решение отзыв. Опять назначается дело к слушанию, и теперь уже домовладелец получает исполнительный лист»¹. На это слушание жилец опять не является, и судья повторно выдает домовладельцу решение о выплате квартирных денег, а бумага о выселении неплательщика по закону выдается через 10 дней. С решением судьи домовладелец идет к участковому приставу, который посылает уведомление жильцу, с требованием в десятидневный срок оплатить долг. В случае неуплаты через 10 дней домовладелец вынужден был опять идти к приставу и договариваться с ним об описи имущества жильца для продажи, пристав посылал уведомление жильцу, что через 7 дней придет описывать имущество. Все это время жилец жил, не платя за квартиру. В день, когда пристав должен был прийти, жилец, не выписавшись и не сообщив новый адрес, съезжал. Тогда домовладелец должен был пойти в адресный стол и заказать справку о новом месте жительства должника. Если должник уехал из города, то домовладелец оставался без своих средств. А если новый адрес находился, то домовладелец должен был поехать к судебному приставу того полицейского участка, к которому был прикреплен новый адрес должника и подать прошение о взыскании средств. Пристав посылал должнику уведомление об уплате долга в десятидневный срок, и все снова повторяется. А когда пристав с домовладельцем приходили описывать имущество должника, дворник сообщал им, что жилец уже уехал и нового адреса не оставил.

¹ Сетование домовладельца // Домовладелец. СПб., 1895. № 9. С. 138.

В исследуемый период появился новый класс жильцов – неплательщиков-профессионалов. Современники отмечали, что «в последнее время страшно размножились хулиганы-квартиронаниматели, которые принципиально не платят денег, и таким образом переезжая из квартиры в квартиру, вводят в убытки лиц, имевших несчастье сдать им помещение»¹. Существовал целый ряд уловок позволявших не платить за аренду жилья. Например, обвинить домовладельца в том, что по его недосмотру у жильца пропали вещи. «А у меня была старуха. Три месяца выжила у нее, да восемь квартир сменила <...> Ну повесила она белье, а потом сломай замок и укради у себя там что-то <...> Только вдруг приходит к домовому хозяину и жалуется: белье украли. Так и сошла и за квартиру не заплатила»².

Кроме этого, жилец мог предоставить справку от врача о том, что он или кто-то из его родственников, проживающих в этой квартире болен и тогда судья давал отсрочку от выселения. Некоторые квартиросъемщики, угрожая хозяевам постоянными болезнями, требовали, чтобы домовладельцы оплатили им переезд. И они, как правило, соглашались, только чтобы освободить квартиру³.

Так как выселить жильцов из квартиры, даже если они за нее не платили, было очень хлопотно и не дешево, домовладельцы пытались выселить жильцов собственными силами. Поэтому второе по частоте количество дел между домовладельцами и квартирантами рассматривались мировыми судьями по факту самоуправства со стороны домовладельца. Н.С. Таганцев приводит ряд примеров подобного самоуправства. Например, когда хозяйка вместо того, чтобы обратиться в суд для выселения жильцов, пыталась принудить их съехать, пробралась в квартиру, залила огонь на кухне и вылила из кастрюли обед⁴.

¹ О квартирантах-неплательщиках // Домовладелец. СПб., 1910. № 6. С. 3.

² Решетников Ф.М. На Никольском рынке // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 227.

³ Сетование домовладельца // Домовладелец. СПб., 1895. № 9. С. 138.

⁴ Таганцев Н.С. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. СПб., 1907. С. 354.

Некоторые хозяева, не впускали в ворота не платящих жильцов, заколачивали двери их квартир, выносили вещи во двор и т.д.¹ Все это признавалось мировыми судьями самоуправством и каралось штрафом в пользу потерпевшей стороны.

Даже если у домовладельца было решение суда о выселении, он не имел права сам выселять жильцов, а обязан был дожидаться представителей власти. В противном случае домовладелец признавался виновным и приговаривался к штрафу.

Однако бывали случаи, когда домовладельцы сами нарушали арендные договоры. В газете «Петербургский листок» опубликовано судебное разбирательство между домовладельцем и квартиранткой. Домовладелец Ядров, имеющий дом на Николаевской улице, подал в мировой суд 13-го участка иск с требованием взыскать с госпожи Бронштейн 14 рублей квартирных денег, неоплаченных ею за половину октября. Квартирантка подала встречный иск с требованием возместить ей 15 рублей 50 копеек за пользование столовой в связи с тем, что домовладелец не снабжал ее водой и дровами, хотя это было оговорено в контракте. Мировой судья удовлетворил оба иска².

Появление арендных отношений в доходных домах спровоцировало волну новых судебных исков и потребовало от властей издания новых законов для урегулирования этих отношений. Впрочем, специальное законодательство, касающееся доходных домов, появляется только в начале XX века, а до этого времени отношения домовладельцев и квартиросъемщиков регулировались обычным долговым правом и законами о самоуправстве.

* * *

Таким образом, в связи с появлением доходных домов в Петербурге государство должно было изменить систему

¹ Таганцев Н.С. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями. СПб., 1907. С. 369.

² Мировой суд в Петербурге // Петербургский листок. 1876. 11 февраля.

контроля над городскими обывателями. Это было связано, прежде всего, с увеличением количества горожан, плотностью населения, частыми переездами и малой социальной интеграцией населения. В связи с изменениями функций полиции после 1871 года расширился круг вопросов, которые управляющий был вынужден решать с полицейскими чинами. Полицейский надзор распространялся фактически на все стороны жизни доходного дома. Полиция, кроме слежения за общественным порядком, следила также за санитарным и пожарным состоянием коммерческого жилья. Однако, несмотря на строгость законов и тотальный контроль со стороны полиции, управляющие находили различные возможности обойти правила и избежать наказания за их несоблюдение. Наряду с домовладельцами управляющие выработали ряд поведенческих практик, которые позволяли сосуществовать с полицейскими. Большинство этих практик противоречили установленным государством нормам права, но без них владение доходным домом было бы убыточным.

Доходные дома, становились катализаторами развития и внедрения в жизнь различных технических новинок. В связи с большой конкурентной средой среди дорогих квартир домовладельцам приходилось следить за всеми новшествами, упрощавшими ведение хозяйства, и как можно скорее внедрять их в жизнь. Все это было необходимо для привлечения большего количества состоятельных жильцов. Кроме этого, сложившаяся практика совместного проживания совершенно незнакомых людей в пределах одного здания требовала кардинального пересмотра системы обслуживания дома. Именно в 1870-х гг. – начале XX века начинает формироваться так называемая сфера коммунального обслуживания. Появляются водопровод, канализация, газовое и электрическое освещение. В связи с увеличением количества коммунальных услуг, которые предоставлялись арендаторам в доходном доме, существенно усложнялись задачи, стоявшие перед управляющим. Теперь кроме общения с жильцами и полицией управляющий должен был взаимодействовать с большим количеством коммерческих структур, обслуживающих доходный дом.

Стремительный рост количества доходных домов поставила перед управляющими еще одну важную задачу – постоянный поиск новых жильцов. В этих условиях было необходимо появление специальных организаций, направленных на доведение до потребителя информации о пустующих квартирах и комнатах. Поэтому начали открываться организации, способствовавшие поиску арендаторов – специальные газетные издания, профессиональные комиссионеры и т.д. Это значительно упрощало деятельность управляющего, так как освобождало от необходимости тратить время на поиск жильцов. Кроме этого, сами горожане начинают использовать особые приемы и методы для нахождения квартиры: передача хорошего жилья знакомым или, например, сговор с прислугой, которая могла сообщить о переезде своих хозяев.

Основной функцией управляющего было общение с жильцами и в том числе через оформление договорных отношений. Для сохранения своего имущества и сбережения себя от финансовых потерь домовладельцы использовали специальные договоры аренды. Благодаря им сформировалось представление о бесправности нанимателя жилья и о самодурстве домовладельцев. Дело в том, что в отличие от любого другого договора, в договор аренды жильцы не могли вносить никаких исправлений, а просто указывали стоимость аренды и срок. Это приводило к тому, что в договоре учитывались интересы в основном владельца, а арендатор не имел ни на что прав. Особенно показателен в этом плане договор аренды, называемый квартирной книжкой, единственный договор, утвержденный полицией. Однако, такая строгость договоров, в большей степени, была связана с законодательной незащищенностью собственников коммерческой недвижимости, которые таким образом пытались сохранить себя от убытков. Дело в том, что к началу XX века у горожан сложился целый комплекс поведенческих практик, позволявших жить в квартирах без оплаты. Управляющий имел право выселить не платящего жильца только через суд, но это было не просто. С момента подачи иска в суд до момента выселения жильца могло пройти несколько месяцев, которые квартирант спокойно жил в квартире, не платя никаких денег. А когда пристав приходил

описывать имущество неплательщика и выселять его, оказывалось, что он переехал в другой полицейский участок, и домовладельцу нужно было начинать все сначала. Кроме этого, существовал ряд законодательных лазеек, которые не позволяли выселять жильцов из квартиры, и которыми жильцы активно пользовались. Владелец, управляющий и жильцы доходного дома формировали различные поведенческие практики, позволявшие им обходить законы и активно взаимодействовать друг с другом.

Глава III. Квартирοςъемщик

§ 1. Соседские отношения

В доходных домах Петербурга распределение жильцов по этажам дома шло в зависимости от их достатка. От этого зависели и соседские отношения между жильцами. Стоит сделать оговорку, что термин «соседи» в мемуарной и художественной литературе 1870-х гг. – начала XX века не встречается, чаще всего используется выражение «жилец» с локализацией его в пространстве дома. Например, жилец сверху или жилец со второго этажа. Однако в данном исследовании отношения между жильцами одного дома будут называться соседскими.

Для анализа все жильцы разделены на три условные группы. На жильцов подвальных и чердачных этажей, сюда же можно отнести жильцов окраинных районов (городская беднота), жильцов бельэтажа (обеспеченные горожане) и жильцов четвертых и пятых этажей (средний класс). В каждой из этих групп соседские отношения значительно отличались.

Малообеспеченные жильцы

В чердачных и подвальных помещениях, как правило, снимали жилье малообеспеченные горожане. Из-за нехватки средств плотность населения в таких квартирах была очень большой. «В 1890 году средняя скученность для всего населения составляла 2,2 души на 1 комнату, или 7,1 души на среднюю квартиру в 3 комнаты, а в рабочих – по 3 души на комнату, или по 8 душ на среднюю квартиру в 2 комнаты. При этом, чем меньше были квартиры, тем теснее они засе-

лялись. В квартирах от 3 до 5 комнат приходилось по 3 души рабочего населения на комнату, квартиры в 2 комнаты были заселены по 6 душ на комнату, а в самых маленьких квартирах в 1 комнату ютилось даже по 7 душ в каждой»¹. Подобные описания подтверждаются данными домовых книг. Например, в доме № 6 по ул. Гоголя в квартире № 5 за 1909 год сменилось 30 жильцов, при этом одновременно в ней проживало от 16 до 19 квартирантов. В квартире № 7 в том же доме сменилось 22 жильца, совместно проживавших в ней в количестве 11 – 12 человек, в квартире № 9 в 1909 году сменился 21 человек, а одновременно проживало 8². В доме Л.К. Шмит и О.В. Шмит (Демидов пер., д. 3) в квартире № 25 проживал за 1909 – 1910 годы 51 человек, при этом одновременно 19 человек, в квартире № 34 сменилось 22 жильца, а одновременно проживало 9 человек³.

Условия жизни в таких квартирах заставляли жильцов общаться достаточно тесно в повседневной жизни. В связи с отсутствием общинных связей в городах характерных для русского крестьянства того времени, и тем, что на заработки приходили, как правило, в одиночку, жители «угловых» квартир оказывать друг другу помощь и поддержку. Большое внимание отношениям между подобными квартирантами уделено в художественной литературе второй половины XIX века. Из рассказа «Внизу», который описывает жизнь квартиры с коечными жильцами, становится понятно, что жильцы таких квартир интересовались жизнью своих соседей:

«Увидевши, что Молодцов взглянул на него, он кинул ему газету и сказал:

– На-ка, почитай.

– Про что? – спросил, недоумевая, Молодцов, ловя газету и поднимаясь с места:

– Как нашего Ершова судили»⁴.

¹ Струмилин С.Г. Жилищный вопрос в Петрограде // Красная газета. 1919. 18 мая.

² ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117.

³ Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140.

⁴ Семенов С.Т. Рассказы и повести (Из наследия). М., 1983. С. 274.

В ходе исследования кроме художественной литературы других источников о взаимоотношения «бедных жильцов» не было найдено. Однако художественная литература дает представление о типичных отношениях в среде малообеспеченных горожан.

Жильцы среднего достатка

В отношении вопроса о взаимоотношениях небогатых жильцов, проживавших на четвертых и пятых этажах, материала так же немного. В своих воспоминаниях Д.А. Засосов и В.И. Пызин приводят описание соседей, которые проживали с одним из авторов в доме Тарасова. Авторы рассказывают всего лишь о пяти людях, в то время как в доме № 116 по набережной Фонтанки в то время было более 200 квартир¹. Однако, судя по описаниям, авторы приводят только типажи жильцов доходного дома, а не реальных людей. Об этом можно судить по тому, что представлены воспоминания о людях совершенно разных социальных слоев: товарищ министра Садовский, чиновник высокого ранга Петр Петрович, отставной балетный артист Михайлов, мелкий подрядчик малярных работ Николай Николаевич Соколов. Кроме этого, в тексте упоминается ряд вещей, которые ребенок (а авторам в то время было не больше 10 лет) не только бы не заметил, но и не мог знать. Так, в описании мелкого подрядчика малярных работ Н.Н. Соколова есть фраза: «был он малограмотный, писал ужасные “щета”, разобраться в которых никто кроме него самого не мог. Писал он плохо, но работал хорошо, никогда никого не обманывал, капитал не нажил» или в описании Михайлова «получал он небольшую пенсию и дотацию от Тарасовых»². В других воспоминаниях жителей Петербурга отношения между соседями вообще не описываются. В художественной литературе иногда встречаются упоминания, затрагивающие соседские отношения. Так в рассказе «Петер-

¹ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 1835А. Л. 27.

² Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1910-х годов. Записки очевидцев. Л., 1991. С. 58 – 59.

бургский день» И.А. Волованов не знает даже имени соседки, живущей над ним:

«Вечно ты путаешь: пакет какой-то Луизе Андреевне адресован, а ты мне подаешь!

Матвей берет конверт, долго рассматривает его, и ухмыляется.

- Это в седьмом номере. Из мамзелей будет.
- Что? Из каких мамзелей?
- Луиза Андреевна. Над нами живет.
- Хорошенькая?
- Как следует. Хряская только из себя очень»¹.

Вполне вероятно, что данная ситуация не была единичным случаем. Вероятнее всего, это было связано с тем, что мобильность горожан в 1870-х гг. – начале XX век была очень высокой, и жильцы были мало знакомы друг с другом и редко общались в связи с частыми сменами квартир. В результате анализа домовых книг дома Л.К. Шмит и О.В. Шмит (Демидов пер., д. 3)² можно утверждать, что средний срок аренды квартиры составлял всего 168 дней (около 5,5 месяцев), и только 20% жильцов, арендовавших квартиры в 1910 году, не переехало. В доме Ю.И. Блейхман (Вознесенский пр., д. 46) средняя продолжительность проживания арендатора в квартире составляла в 1911 году 157 дней (чуть более 5 месяцев) и не переехала лишь треть жильцов³. В связи с таким коротким сроком пребывания в доме формирование устойчивых соседских отношений было затруднительно.

Богатые жильцы

Еще более сложной представляется ситуация с жильцами «барских» квартир. В ходе исследования, источники, рассказывающие о взаимоотношениях жильцов бельэтажа, не были

¹ Авсеенко В.Г. Петербургский день // Петербургские очерки. СПб., 1900. С. 18.

² ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 127.

³ Там же. Д. 25.

найжены. В мемуарной литературе нет прямых упоминаний об общении с соседями. В дневниках Софьи Ивановны Смирновой-Сазоновой¹ можно найти косвенные данные, позволяющие сделать вывод о том, что проживавшие в соседних квартирах жильцы если и были знакомы, то практически не общались. С.И. Смирнова-Сазонова описывает один эпизод из жизни состоятельных горожан: «Приходили Галкины². Рассказывали, как они рассорились с Коревым из-за ванны. Коревы все время топили нижних жильцов своей ванной (прислуга забудет кран запереть, и вода течет в спальню к Воронцам). Те грозят нарушить Контракт. Галкин стал каждый день или сам ходить к К. или дворника посылать смотреть закрыла ли прислуга кран. Мадам же К. пишет ему, наконец, что не знает, где она живет – у себя на квартире или в шамбргарни (меблированные комнаты – Д.Д.)»³. Этот эпизод дает представление о том, что даже вопросы, связанные с финансовыми убытками одних жильцов по вине других, решались через домовладельца, а не напрямую между жильцами. Таким образом, сложилась ситуация, при которой практически не существовало областей взаимодействия между жильцами соседних квартир.

Еще одним косвенным подтверждением слабого взаимодействия между жильцами может служить следующий эпизод. 9 февраля 1885 года С.И. Смирнова-Сазонова записала в своем дневнике: «У Цванцигер, оказывается, сестра идет к венцу. Я встречаю невесту на лестнице»⁴. О таком важном событии С.И. Смирнова-Сазонова, живущая не только в том же доме, но и на той же лестнице узнает, случайно встретившись с невестой.

Среди исследователей тема соседских отношений практически не затрагивается. Удалось найти только одно упоминание о взаимоотношениях состоятельных жильцов в доходных

¹ ИРЛИ РАН. Ф. 289. Д. 2 – 70.

² Домовладелец доходного дома, расположенного по адресу: ул. Большая Гребницкая, д. 55/2.

³ ИРЛИ РАН. Ф. 289. Д. 2. Л. 35.

⁴ Там же. Д. 5. Л. 175.

домах. А.А. Истомина упоминает, что жильцы друг друга не знали¹. Однако в подтверждение своей точки зрения не приводит никаких аргументов.

Из анализа домовых книг так же можно получить лишь косвенные данные. Средний срок проживания в квартире состоятельных горожан, как и в случае со средним классом составляет 168 дней (5, 5 месяцев)², однако, стоит учитывать тот факт, что проследить точные данные о сроке аренды жилья в данном случае затруднительно. Дело в том, что состоятельные горожане имели возможность много путешествовать и большинство зафиксированных в домовых книгах данных об отъездах – это заграница или дачные места³. При этом квартиры чаще всего сохранялись за арендаторами. Однако, при изучении соседских отношений, подобные данные, свидетельствующие о непродолжительном проживании состоятельных жильцов в своих квартирах, могут свидетельствовать о низком уровне социальных связей и как следствие почти полном отсутствии соседских отношений.

§ 2. Взаимоотношения с прислугой

Одной их отличительных черт городов в 1870-х гг. – начале XX века было наличие большого количества прислуги в домах. Городская прислуга делилась на домашнюю и домовую⁴. В первую категорию включались горничные, кухарки, лакеи и другая прислуга, нанимаемая жильцами квартир. Ко второй было принято относить ту прислугу, которую нанимал домовладелец, то есть швейцаров, ремонтников и дворников.

¹ Истомина А.А. Проблема доходных домов в 90-е годы XIX века // Герценовские чтения 1998. Актуальные проблемы социальных наук. Сб. науч. ст. СПб., 1998. С. 183 – 184.

² ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 229. ЛЛ. 1 – 95.

³ Там же. ЛЛ. 1 – 95.

⁴ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903. С. 99.

Домовая прислуга

Дворник

Среди домовой прислуги самой многочисленной были дворники, без которых функционирование доходного дома в крупном городе было бы практически невозможно. Однако не все домовладельцы пользовались их услугами¹. Согласно Санкт-Петербургской переписи от 15 декабря 1900 г., из 9635 петербургских домов – 5,6% (403 дома) зимой и 4,2 % (541 дом) летом обходились без дворников. Наибольший процент домов без домовой прислуги – составляли частновладельческие дома с двумя или тремя квартирами (155 домов зимой и 166 летом) и одной квартирой (162 дома зимой и 187 летом). Количество дворников значительно возрастало с увеличением количества квартир в нем. Так, в домах с одной квартирой на каждые 4 дома приходилось 3 дворника, в домах с 2 – 3 квартирами на каждые 6 домов было 5 дворников, в 4 – 5-ти квартирных домах – на каждые 10 домов – 9 дворников. В домах, в которых было более 6 квартир, имелся хотя бы один дворник. В домовладениях с количеством квартир, превышающих 100, насчитывалось 9 – 10 дворников. В летний период количество дворников уменьшалось приблизительно на 11 %². Это было связано не только с необходимостью летом работать в личных подсобных хозяйствах, но и с сокращением количества жильцов в доходных домах Петербурга в связи с их переездом на дачи.

В небольших доходных домах домовладелец не нанимал управляющего, а поручал все эти функции старшему дворнику. Как правило, старший дворник выбирался из числа младших дворников. Это был человек, который отслужил в доме не менее 10 лет. Ему полагалась отдельная квартира, куда он мог перевезти семью, жалование, составлявшее порядка 20 – 40 рублей в месяц (в зависимости от доходности дома). В своих

¹ См.: Приложение № 2.

² Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1900. Табл. 6. С. 666 – 671.

воспоминаниях Д.А. Засосов и В.И. Пызин приводят описание старшего дворника, который работал в доме Тарасова на наб. р. Фонтанки № 116: «Был такой старший дворник Григорий, толстый рыжий детина, большая умница, получивший среди жильцов прозвище “министр”. Каждое слово его было дельно, он умел правильно обходиться с подчиненными, дворники его боялись и уважали»¹.

Младшими дворниками, как правило, становились крестьяне, пришедшие на заработки из деревни. Жили они артелями в дворничьих, в то время как их семьи оставались в деревнях. Летом младших дворников по очереди отпускали в деревню, так как в это время года в доме было меньше работы.

Главной особенностью дворника как прислуги была его многофункциональность. Прежде всего, этот вид домовой прислуги отвечал за поддержание чистоты. Поэтому в ее обязанности входила уборка двора и тротуара около дома: зимой она включала уборку снега и наледи, а летом различного мусора, навоза, песка, и полив тротуара водой. Согласно Обязательному постановлению по санитарной части Санкт-Петербурга мостовые и тротуары должны были быть очищены к 8 часам утра, а затем в течение дня «чистота <...> поддерживается уборкой случайно накопившегося мусора»². Кроме этого, дворники следили за мусорными баками, поскольку вывозить мусор разрешалось только при полном их заполнении, и за тем, чтобы крышки на баках всегда были закрыты. Для сохранения баков от поломок дворники помогали мусорщикам вываливать из них мусор.

Еще одной функцией дворников был надзор за общественным порядком. В их обязанности входила охрана жильцов и их имущества от воров. Как правило, дворники, проработавшие длительное время в своей должности, умели разбираться в людях и могли определить по внешнему виду человека и по-

¹ Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1910-х годов. Записки очевидцев. Л., 1991. С. 50.

² Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 29.

ведению их намерения. «Григорий узнавал подозрительных посетителей чутьем, по первому взгляду, и выпроваживал их обыкновенно тем, что начинал придираться вопросами о том, к кому и зачем идешь, а потом вопросами о паспорте и месте жительства»¹.

Поскольку дворники находились на службе в полиции², то еще одной их обязанностью было дежурство на улицах. Время дежурства дворников на постах менялось в зависимости от сезона. С 1 сентября по 1 марта оно начиналось в 4 часа по полудню и заканчивалось в 8 утра, а с 1 марта по 1 сентября – начиналось в 7 часов вечера и заканчивалось в 6 утра. Дворники стояли на посту согласно расписанию и сменялись каждые 2 часа. Существовало специальное расписание постов дворников в Санкт-Петербурге. В нем указывались улица, № дома, рядом с которым располагался пост и число дежурных дворников. Их количество варьировалось от количества домов, расположенных на улице и в среднем один дворник приходился на три дома. Так, например, на Галерной улице, застроенной к 1895 году шестьюдесятью домами, одновременно дежурило 20 дворников, на Мещанской улице на 24 дома приходилось 8 дежурных дворников, на Малой Подъяческой на 14 домов – 4, на Могиловской улице на 25 домов – 8 дворников³. На время дежурства дворник получал у домовладельца бляху (номерной жетон). Во время дежурства они должны были следить, чтобы ворота охраняемых ими домов были закрыты, и рядом находились исправные звонки. Также дворники были обязаны следить «за всеми лицами, входящими и выходящими из

¹ Даль В.И. Петербургский дворник // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 76.

² Самарина Л.А. Климатический фактор в повседневной работе городского дворника российской империи в конце XIX в. // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб., 2019. С. 110.

³ Справочная книжка для управляющих домами, старших дворников и швейцаров. Руководство при исполнении ими полицейских обязанностей: Сост. на основании постановлений закона и распоряжений с.-петерб. градоначальника. СПб., 1896. С. 93 – 122.

дома»¹. Для мотивации дворников в 1902 году при Сыскной полиции был создан стол о дворниках и швейцарах. В случае успешного раскрытия уголовного дела в результате оперативного донесения дворником информации, ему полагалось вознаграждение. Это позволило значительно снизить количество преступлений².

Еще одной функцией дворников было обслуживание жильцов доходного дома. Его обязанности в данном случае разнились в зависимости от размеров дома и уровня благосостояния жильцов. Но практически во всех доходных домах дворники должны были колоть дрова и разносить их по квартирам.

Если говорить о заработной плате этого вида домового прислуги, то она была не высока и составляла от 7 до 10 рублей в месяц. Дополнительный доход дворник мог получать за различные услуги жильцам, не входящие в ее обязанности. Например, за то, что принес воду (если отсутствует водопровод), погрузил мебель при переезде, помощь в переносе корзины с выстиранным бельем из прачечной на чердак и т.д. Но, как отмечает Л.А. Самарина, бывали случаи, когда «некоторые из дворников ухитрялись брать дополнительную плату за свои услуги (сверх положенной оплаты, не чаевые)»³. Естественно, это приводило к жалобам арендаторов домовладельцам и даже в полицию.

К началу XX века в Петербурге появилась еще одна система оплаты труда дворников: домовладелец платил старшему дворнику определенную сумму денег и давал ему право нанимать столько младших дворников, сколько последний считал нуж-

¹ Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 67.

² Гуркин Я.А. Санкт-Петербургская сыскная полиция в конце XIX – начале XX вв.: Дис. ... к. ист. н. СПб., 2016. С. 145 – 146.

³ Самарина Л.А. Климатический фактор в повседневной работе городского дворника российской империи в конце XIX в. // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб. 2019. С. 114.

ным для поддержания порядка в доме. В подобной ситуации старший дворник естественно сводил число подчиненных до минимума, «не платя им определенного жалования, а засчитывая в содержание то, что они получают за услуги от жильцов»¹.

Кроме заработной платы от домовладельца и денег за услуги от жильцов, за каждым дворником были закреплены определенные лестницы или квартиры, с которых он получал чаевые за поздравления с Рождеством, Пасхой и именинами. В литературе XIX века часто встречаются упоминания об этой традиции. Например, в рассказе «Именины старшего дворника» Н.А. Лейкина можно найти следующее описание: «Вот у нас по угловой лестнице <...> Граф Дербаловский занимает квартиру в пять комнат и по рублю в праздник дворникам дает, а под ним купец Разносков в двенадцати комнатах существует – и синицу (5 рублевая купюра – Д.Д.) отваливает»². В.И. Даль в своем очерке «Петербургский дворник» пишет: «У него (дворника Григория – Д.Д.), как у самого хозяина, квартиры все были расценены по доходу, от гривенника, получаемого по два раза в год с прежалкого и прекислового переплетчика <...> и до красненькой двух квартир второго этажа. Он перенял у остряка Ивана давать постояльцам своим прозвания по числу рублей, получаемых от них к рождеству и к святой: «двугривенный переплетчик», «трехрублевый чиновник» и проч. Этим способом, о котором слухи доходили иногда до честолубивых жильцов, ему даже удавалось повышать водочный оклад, и жилец поступал тогда с трехрублевого в пятирублевый разряд»³.

Обычай давать чаевые к праздникам, который стал распространяться не только на личную, но и на домовую прислугу, вызывал у многих квартиросъемщиков недовольство. «В первый день Нового Года у меня было 40 градусов. Но визитеры поздравители не знают сострадания <...> И кого только не

¹ Гейслер М.Ф. Домовладение и определение его доходности. СПб., 1895. С. 24.

² Лейкин Н.А. Именины старшего дворника // Цветы лазоревые. Юмористические рассказы. СПб., 1885. С. 33 – 37.

³ Даль В.И. Петербургский дворник // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 77.

приходило. Помимо наших шести с половиной дворников – заявили три и три четверти дворника из дома визави. Мотивировали поздравления более чем странно “может, на будущий год у нас квартиру снимите”. Памятуя, что с дворниками ссорится не безопасно при нынешней политической ситуации, дал им на чай»¹. Несмотря на то, что данная цитата взята из юмористического журнала, все же можно предположить, что, так называемые, поздравители для квартиросъемщиков были существенной статьей расходов, от которой старались избавиться всевозможными способами. О том, что данный вопрос волновал жителей Петербурга в 1870-х гг. – начале XX века, можно судить по появлению в периодических изданиях после Пасхальных и Рождественских торжеств большого количества сатирических очерков, посвященных дворникам и домашней прислуге. В них высмеивались их алчность и желание получить больше чаевых различными способами. Некоторые из этих рассказов посвящены описаниям поздравителей, а часть способам от них избавиться. Например, в «Юмористическом альманахе» за 1907 год приводится актуальный на тот момент способ избавления от незваных визитеров: «Вот бы сказал спасибо тому, кто изобрел бы средство от этих поздравителей. Прямо никаких денег не хватает, чтобы всех удовлетворить <...> А я придумал! Приклеил на наружных дверях бумажку с надписью “член конституционно-демократической партии” и как только является поздравитель, я ему сейчас же докладываю: “Читал?”. Если читал, то должен понять, что я европеец, а ежели понял, то значит должен знать, что ты, голубчик, опоздал на 13 дней, у нас теперь уже январь, и, следовательно, приходи в будущем году. Только не опоздай»².

Однако дворники достаточно часто не только не следили за порядком на улицах, но так же сами становились нарушителями законов. В 1895 году Санкт-Петербургский градоначальник Николай Васильевич Клейгельс в своем распоряжении о недопущении нарушений правопорядка указывал, что «двор-

¹ Снежок. Праздничные итоги // Юмористический альманах. 1907. № 7 (128). С. 154.

² П.Г. Злободневные разговоры // Там же. С. 153.

ники при извозчикьем дворе, помещающемся в доме № 6, по Боровой улице, крестьяне Иван Козлов и Андрей Михачев, производили в недозволенное время беспатентную торговлю водкой <...> а дворник дома № 43 по 1-й линии, Василий Курнышев, принял на ночлег в дворницкую непрописанное в городе лицо»¹.

В своей статье «Петербургский дворник» И.Б. Борисова и Г.Г. Приамурский отмечали, что дворники «напрямую не без удовольствия нарушают свои должностные инструкции, от безнаказанности своих действий “самодурничая и своевольничая”. Дворники хамили, грабили, подстрекали к дракам или своевольно разрешали конфликты в меру своего вкуса и силы»². В дневниковой записи С.И. Смирновой-Сазоновой от 16 апреля 1878 года можно найти следующее описание: «наши дворники совершенные разбойники. Один из них схватил мужика и потащил за волосы по мостовой, ударяя головой об камни»³. Кроме этого, они могли вымогать у жильцов деньги. В газете «Ведомости СПб градоначальства и СПб городской полиции» за 1896 год отмечалось, что некоторые дворники при прописке жильцов требовали с них «сумму превышающую стоимость наклеиваемых марок, оставляя излишек денег в свою пользу»⁴.

Дворники могли себе позволить грубить жильцам. В газете «Петербургский листок» приводится пример подобного поведения. Происшествие имело место в доме Сливчанского (угол Гутуева переулка и Лиговки). Когда припозднившийся жилец приехал домой, ему пришлось 20 минут дожидаться дворника, который бы открыл ворота. Кроме этого «не без удивления услышал свирепый крик <...> ну смотри, если в другой раз приедешь в такое время – на улице заморожу...Вы у меня наждетесь! <...> это предостережение сердитый дворник

¹ Приказы С.-Петербургского градоначальника // Ведомости СПб градоначальства и СПб городской полиции. 1896. 20 июля.

² Борисова И.Б., Приамурский Г.Г. Петербургский дворник: государство и чистота // Неприкосновенный запас. 2006. № 2 (46). С. 151.

³ ИРЛИ РАН. Ф. 289. Д. 2. Л. 46.

⁴ Приказы С.-Петербургского градоначальника // Ведомости СПб градоначальства и СПб городской полиции. 1896. 24 июля.

адресует ко мне, причем, для придания большей силы своим словам, угрожающе машет кулачищем»¹. Доходило до того, что в некоторых домах старшие дворники требовали от жильцов, снимавших дешевые квартиры, первыми им кланяться.

Еще одной стороной взаимоотношений дворников и квартиросъемщиков, о которой нельзя не упомянуть, было воровство. Несмотря на то, что прямой обязанностью дворников была охрана имущества арендаторов, не редко они сами являлись соучастниками краж. Для этого дворники обладали необходимой информацией о привычках жильцов, об их имуществе и возможностью пропустить нужных людей в нужную квартиру. Как правило, дворники становились соучастниками краж, просто передавая информацию об отсутствии жильцов в квартире². Однако у них была возможность и для самостоятельного воровства. В.О. Михневич указывает на то, что в XIX веке дворник – это «охранительная и доверительная власть в доме, и, пользуясь прерогативами этой власти, может беспрепятственно взломать замки и разграбить охраняемое имущество»³. В 1870 году в доме Гандорфа (4-й участок Спасской части) произошел инцидент, с участием дворника: «Проживавшие в доме <...> тряпичники, ночью 7 марта, задержали дворника того дома, крестьянина, у чердака, запертого висячим замком, с железным ломом в руках, длиной в ½ аршина. Дворник в намерении сделать кражу не сознался, но при таких явных уликах неблагонамеренность его очевидна»⁴. В судебной практике подобные случаи не единичны, но довольно редки. Вероятнее всего, это было связано с тем, что у дворника было много возможностей проворовавшись скрыть следы преступления. Самым простым способом было поджечь кладовую или квартиру, где хранилось украденное имуще-

¹ П.Г. Сливчанский, уймите Ваших дворников! // Петербургский листок. 1876. 19 февраля.

² Кражи / С.-Петербург. Дневник приключений // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 23 июня.

³ Михневич В.О. Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения. СПб., 2003. С. 299.

⁴ С.-Петербургский дневник приключений // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 10 марта.

ство. В книге «Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения» В.О. Михневич приводит описания нескольких подобных случаев. Например, на Малой Московской улице произошел пожар в кладовой, где хозяева дома хранили меховые вещи. В ходе следствия было обнаружено, что в гардеробе у жены старшего дворника и у любовницы младшего дворника оказались шубки, ротонды, бархатные мантильи, которые были опознаны хозяйкой сгоревшей кладовой. В конце концов, дворники признались, что они обокрали кладовую, а затем подожгли ее, чтобы скрыть следы преступления¹. Подобные случаи встречались довольно часто, в прессе конца XIX века можно встретить заметки, с описанием судебных дел о поджогах, совершенных прислужкой и, в частности, дворниками². Еще одной возможностью скрыть следы преступления для дворников было обвинить в краже уличных торговцев или приходящую прислугу (ремонтников, прачек, печников, маляров и т.д.), поскольку воровство среди этой категории прислуги также не было редкостью.

Подобное поведение дворников привело к тому, что в 1895 году при Канцелярии Градоначальства был учрежден специальный «стол о дворниках» в котором домовладельцы и управляющие могли получить информацию о находящихся в Петербурге на службе дворниках. В распоряжении указывалось, что «не только полиция, но и сами домовладельцы заинтересованы в том, чтобы нанимаемые ими дворники и швейцары не имели за собой ничего предосудительного и были людьми вполне благонадежными. Генерал-майор Н.В. Клейгельс признал необходимым предоставить домовладельцам и лицам, заведывающим, в качестве управляющих, недвижимыми имуществами в столице, получение из упомянутого стола необходимых для них, при найме дворников и швейцаров,

¹ Михневич В.О. Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения. СПб., 2003. С. 299.

² Объявления // Страховые ведомости. 1905. № 1 – 2; Хроника происшествий // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1870. 18 февраля; Хроника происшествий // Там же. 1872. 23 июня.

справок»¹. Справки предоставлялись бесплатно по специальному заявлению, в котором необходимо было указать фамилию, имя, отчество и адрес прописки дворника.

Поработав несколько лет в городе и накопив достаточно денег, большинство крестьян возвращалось к себе в деревню. Дворники, которые оставались в городе, в старости могли поменять профессию и стать швейцаром, кучером или дослужиться до старшего дворника. В.И. Даль в очерке «Петербургский дворник» описывает дальнейшую судьбу своего героя: «Иван, я думаю, не пойдет в деревню, а пойдет, надумавшись либо в кучера, либо станет зимой лед колоть, а летом яблоками торговать, весной же и осенью покупать и перепродавать что случится на толкучем. Удали его в дворниках тесно, а дома скучно; со столичным образованием человеку в такой глуши жить тяжело...»².

Швейцар

Еще одним видом домовой прислуги были швейцары. В 1870-х гг. – начале XX века наличие на парадной лестнице швейцара было характерно не только для домов с дорогими квартирами, поскольку это стало статусным элементом, домовладельцы для привлечения новых жильцов заводили швейцара даже в тех домах, где стоимость квартиры была относительно невысокой. В объявлениях о сдаче квартир специально подчеркивалось, что в доме имеется «окна на улицу, швейцар в сажень ростом»³. Е.Д. Юхнева подчеркивает, что «сформировался даже несколько нелепый рекламный штамп – “мраморная лестница с ковром и швейцаром”»⁴. Количество швейцаров в доме, как правило, соответствовало количеству парадных лестниц.

¹ Приказы С.-Петербургского градоначальника // Ведомости СПб градоначальства и СПб городской полиции. 1896. 3 февраля.

² Даль В.И. Петербургский дворник // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 80.

³ Лейкин Н.А. Квартирная страда Господа и слуги. СПб., 1903. С. 253.

⁴ Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис. ... к. ист. н. СПб., 2004. С. 99.

В швейцары обычно выбирались люди, которые выглядели представительно, это были чаще всего отставные военные или выслужившиеся младшие дворники. Домовладелец обеспечивал швейцара ливреей, которую тот обязан был носить во время дежурства. Также швейцары получали под расписку необходимые вещи и несли материальную ответственность за порчу «вверенного инвентаря». При поступлении на место швейцар давал расписку о том, что «за всякое упущение при исполнении обязанностей <...> на него налагаются денежные штрафы»¹.

Основной функцией швейцара было следить за чистотой и порядком на лестнице. Они топили камин или печи, обогревающие вестибюль и лестницу, докладывали управляющему или старшему дворнику обо все приезжающих и выбывающих жильцах. Если в доме был лифт, то он тоже находился в его ведение. Швейцар был обязан знать всех жильцов не только в лицо, но и кто в какой квартире живет, так как при появлении посторонних, должен был выяснить, куда они идут, и указать нужную квартиру. А при наличии в доме общего телефона – отвечать на звонки и приглашать к аппарату квартиросъемщиков, которым позвонили. Кроме всего прочего, швейцар получал почту и разносил жильцам.

На практике наличие швейцара в доме совсем не означало порядок. Жил швейцар в специальной комнате – швейцарской, располагавшейся как правило, под лестницей. Комната эта не имела окон и была, по словам современников, больше похожа на конуру. Кроме этого, швейцару разрешалось перевезти туда свою семью. В журнале «Наше жилище» С. Тимохович дает собирательное описание парадной лестницы со швейцаром: «обыватель, входя на такую лестницу, нередко по случаю полной темноты, зажигает спички, если таковые имеются, и благополучно поднимается по ней, наслаждаясь ароматом щей, постной рыбы с луком, гречневой каши с конопляным маслом

¹ Загвоскин А.А. Управление домом. Практические сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемесячных приходно-расходных ведомостей и годового отчета. СПб., 1912. С. 66.

и другими ароматами, несущимися из швейцарской, а то и дымом от поставленного в квартире швейцара самовара или от его трубки и сигары»¹. Подобные швейцарские встречались в доходных домах с жильцами среднего достатка, где швейцар выполнял статусную функцию и был необходим только для привлечения новых жильцов. В домах с дорогими квартирами подобные проблемы решались быстро, так как арендаторы могли просто переехать в более комфортное жилье.

Жалование швейцара не было большим и варьировалось от 7 до 10 рублей в месяц. В год на одного швейцара домовладелец тратил примерно 180 рублей, хотя в некоторых домах швейцары получали плату с квартир от 1 до 3 рублей с каждой². Большую часть дохода швейцара составляли чаевые от жильцов, за различные дополнительные услуги. Например, во время приемов в квартире бельэтажа швейцар получал чаевые от гостей: «а уж гости пусть отдают платье швейцару. Это его доход»³. Кроме этого, как отмечает В.А. Веременко, за хорошие чаевые от швейцара можно было получить многочисленные сведения о любом из жильцов⁴. В воспоминаниях О. Яфа есть упоминание о том, как ее друг Ф.А. Волькенштейн пытался выяснить у швейцара местонахождение одного из квартирантов, там же она отмечает: «О швейцары всегда все знают, вы и не подозреваете, какие это психологи...»⁵.

Нетрудно представить, какую степень подбострастия и подхалимства выказывали швейцары в попытках дослужиться до заветных чаевых. «Швейцар Алексей, выскочив, весь усер-

¹ Что есть и чем должно быть наше жилье // Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. 1895. № 3. С. 2.

² Просьбин С.А. Справочная книга для домовладельцев, управляющих домами, архитекторов и подрядчиков. СПб., 1913. С. 322.

³ Лейкин Н.А. Кухарки и горничные // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 274.

⁴ Веременко В.А. Факторы, определявшие выбор места жительства столичной дворянско-интеллигентской семьи в последней трети XIX – начале XX в. // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. СПб., 2019. С. 29.

⁵ ОР РНБ. Ф. 163. Д. 323. Л. 24.

дие, – “госпожа Нобельс-с!” – забрал из экипажа тюки с этими книжками и, всем аллюром своим выражая высшую меру почтительности, понес их рысью к нам наверх»¹. Однако не всегда швейцары были столь любезны. С.И. Смирнова-Сазонова описывает в своем дневнике конфликт со швейцаром. 2 мая 1878 года «когда вернулись домой, швейцар отворил дверь в развращенном виде и говорит: “ну, проходите, проходите”. Н. (Николай Федорович Сазонов – Д.Д.) сказал ему дурака, тот ответил тем же. Наговорил дерзостей»². После этого 3 мая Н.Ф. Сазонов ходил объясняться с хозяином, и швейцара обещали выгнать, но так и не рассчитали. 8 мая Софья Ивановна пишет: «От наших вторую неделю нет никаких известий. Я подозреваю, что швейцар рвет мои письма»³, а 10 мая: «Какой-то господин приходил 3 раза узнавать, не у нас ли Пиевако и скоро ли он придет. Швейцар сказал ему, что П. у нас, но мы его скрываем»⁴. Таким образом, конфликтные ситуации с прислугой приводили к тому, что жильцы испытывали неудобства и неприятности, поэтому со швейцарами, как и с дворниками, старались не ссориться.

Жильцы разных этажей по-разному относились к необходимости иметь в доме швейцара. Жители бельэтажа, как правило, считали, что швейцар просто необходим: «Ах, Боже мой! Как зачем? А кто же меня будет в карету подсаживать? Кто снесет мои покупки? Кто, наконец, посмотрит за моим Бибишкой, когда он гулять захочет? Ах, нет, что вы, как же можно без швейцара»⁵. Чем выше находилась квартира и чем накладнее в финансовом плане становились чаевые швейцару, тем менее убедительным становилось мнение о необходимости швейцара в доме. На пятом этаже можно было услышать, что «я просто видеть не могу этой эфиопской рожи <...> и летят эти бесконечные двугривенные, бессмысленно, нелепо, так себе, ни за что...»⁶. Таким образом, швейцар выполнял скорее статусную

¹ Успенский Л.В. Записки старого петербуржца. Л., 1970. С. 34.

² ИРЛИ РАН. Ф. 289. Д. 2. Л. 61.

³ Там же. Л. 64.

⁴ Там же. Л. 65.

⁵ Фельетон «Швейцары» // Домовладелец. СПб., 1898. № 3. С. 83.

⁶ Там же.

функцию, и являлся показателем богатства и элитарности сдаваемого в этом доме жилья.

Домашняя прислуга

После отмены крепостного права у хозяек появилась необходимость в найме домашней прислуги, причем, зачастую, со стороны. Согласно переписи населения, в 1900 году в Петербурге было 29 944 человека личной прислуги, находящейся в услужении и еще 9061 человек искали себе работу¹. За 10 лет количество домашней прислуги еще более возросло и к «1910 г. прислуги в личном услужении находилось 125,4 тыс. чел.»².

Для поиска прислуги использовали специальные конторы или же прислугу брали по совету знакомых. Не редко случалось, что уходя, кухарка или горничная приводила на свое место знакомую. Об этом, как правило, договаривались заранее. Н.А. Лейкин в своем сборнике очерков «Господа и слуги» описывал, как слуги договариваются друг с другом о передаче места: «А ты Дарьюшка за сколько у господ живешь? – спросила она – Не передашь и мне место, коли собираешься уходить? Может статься твое-то выгоднее»³. Такое было возможно, если хозяева и прислуга расходились мирно. Однако часто случалось, что прислуга специально ссорилась с хозяйкой, чтобы уйти: «мне еще надо с барыней поругаться, чтобы уйти, а то как же» – говорит кухарка в рассказе «Кухарки и горничные» Н.А. Лейкина⁴.

Отношение хозяек к домашней прислуге было двойственное. С одной стороны, в литературе второй половины XIX века неоднократно встречаются упоминания принадлежности прислуги к семье. Например, «смета на семью из 5 человек (муж,

¹ Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903. С. 99, 105.

² Очерки истории Ленинграда: [В 4 т / Отв. ред. М.П. Вяткин]. М.; Л., 1956. Т. 3. С. 136.

³ Лейкин Н.А. Кухарки и горничные // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 272.

⁴ Там же.

жена, двое детей, прислуга)»¹, большое количество публикаций, которые требуют от хозяек воспитывать прислугу собственным примером в христианской традиции². Поскольку воспитательная функция присуща в основном семье, то можно предположить, что домашняя прислуга рассматривалась как члены семьи. Мария Скудре в своих воспоминаниях описывает отношение своих «господ» к их бывшей кухарке Ольге Кирилловне: «24 мая я получила письмо от барыни, в котором она пишет, что ей дали знать, что ОК (кухарка Ольга Кирилловна – Д.Д.) в госпитале и барыня просила, чтобы я поехала ее навестить, самой барыне хотелось ее повидать, но так как она собиралась в имение, поэтому не могла к ней поехать»³. Кроме этого, после смерти кухарки, барыня попросила Марию заняться похоронами и даже оплатила их. Бывшая горничная вспоминает, что «денег, которые мне дали господа не хватило оплатить за все расходы и мне пришлось везти счета неуплаченными господам»⁴. Но с другой стороны, прислуга находилась в совершенно бесправном состоянии. Характерное для того времени отношение хозяев к прислуге описали П. Маргерит: «Боже мой! – думает она – это ужасно: выходят замуж, имеют детей! Разве можно выходить замуж и иметь детей, если хочешь быть прислугой»⁵. Стоит также отметить, что в публикациях неоднократно упоминаются ситуации, когда прислуга лишалась места за малейшую провинность без уплаты, положенных ей денег. Де-юре, закон предоставлял право прислуге жаловаться на хозяев, но на деле это было невозможно, так как мировые судьи отказывались разбирать дела без расчетных книжек, которые практически не заводились.

¹ Воскресенская С.И. Друг хозяйки. Бесплатное приложение к журналу «Родина». СПб., 1908 – 1909. С. 633.

² Невский В. Домашняя прислуга. Пг., 1917; Турже-Туржанская Е. Белые невольники (домашняя прислуга в России). Смоленск, 1906; Шумов П.С. Хозяева и прислуга (по житию святой мученицы Агафоклии). СПб., 1904.

³ ОР РНБ. Ф. 423. Д. 1434. Л. 73.

⁴ Там же. Л. 74.

⁵ Маргерит В., Маргерит П. В конторе для найма прислуг // Новь. 1908. № 24. С. 208.

Домашняя прислуга была, как правило, женского пола. Так как хозяева строго запрещали водить в дом мужчин, в том числе и мужей, то в прислугу шли молодые незамужние девушки. Чаще всего они приезжали из деревень на заработки.

Хозяйка обеспечивала прислугу жильем, питанием и платила жалование. Еда для прислуги готовилась отдельно от хозяйской. В домовых книгах неоднократно встречаются различные виды меню для обслуживающего персонала. Как правило, еда была однообразной, но сытной. Женщине в неделю полагалось 12 фунтов хлеба (около 5 кг), а мужчине 16 фунтов (около 6,5 кг)¹. Кроме хлеба, прислуге полагался завтрак и обед. На завтрак чаще всего было молоко, простокваша или картофель. На обед различные супы или сытные каши с мясом. По праздникам прислуге полагался праздничный обед. В зависимости от благосостояния хозяйки праздничные обеды значительно отличались – от различных пирогов, до жареного гуся или даже поросенка. В книгах по домоводству хозяйкам настоятельно советовалось не скупиться на праздничную еду для прислуги, чтобы она не чувствовала себя обиженной.

Еще одним плюсом работы домашней прислугой было то, что хозяйка должна была снабжать ее одеждой. Одежда, выдаваемая хозяйкой прислуге, также отличалась в зависимости от благосостояния нанимателя. В книгах для хозяек приводятся различные советы о том, как необходимо одевать прислугу. А. Нельсина советовала следующее: «О кухаре особо заботиться не приходится; вы ее снабжаете лишь 10 передниками с нагрудниками из толстого полотна. С горничной дело обстоит несколько иначе. Помимо 6 передников для утренней уборки (из полосатого, темного полотна или ситца) ей необходимы 8 – 10 нарядных белых передников дневных и столько же чепчиков»². Кроме этого, предлагалось на праздники дарить горничным ткань темного цвета для пошива платьев или уже готовые платья темных цветов без всяких узоров. Это было

¹ Молоховец Е. Подарок молодым хозяйкам или средство к уменьшению расходов в домашнем хозяйстве. СПб., 1901. С. 94.

² Нельсина А. Молодая хозяйка. Руководство к практической постановке и ведению дома. СПб., 1913. С. 63 – 64.

обусловлено тем, что горничная все время была на виду и была своеобразным «лицом» квартиры.

Жилье прислуги так же, как еда и одежда сильно различались в зависимости от состояния хозяев. Но, как правило, это была не отдельная комната, а койка. Своего пространства в доме у прислуги не было, и они спали там же, где и работали. Чаще всего кухарка жила на кухне за печкой, горничная в коридоре, лакеи в прихожей. В книгах для хозяек этот вопрос поднимался неоднократно. «До сих пор в нашем законодательстве есть существенный пробел: оно не обязывает хозяев отводить прислуге жилое помещение, отвечающее элементарным требованиям гигиены. К сожалению, этим пользуются многие хозяйки, придерживающиеся взгляда, что “не запрещено, значит дозволено”. Совершенно ясно, что на кухне не место грязному платью и белью. Тем не менее, прислуга очень часто спит в кухне»¹. В других книгах по ведению домашнего хозяйства, напротив, встречаются советы хозяйкам, как использовать днем кровать кухарки для хозяйских нужд, например, под стол. Для этого предлагается купить широкую доску с подставками и использовать их в качестве стола для приготовления пищи, а на ночь снимать, чтобы там могла спать кухарка.

Таблица 2. Жалование и рабочее время домашней прислуги на 1907 год²

Прислуга	Плата в месяц (в руб. серебром)	Рабочий день
Горничная	3 – 10	6.00 – 2.00 (20 часов)
Кухарка	До 10	5.00 – 22.00 (17 часов)
Судомойка	4	5.00 – 22.00 (17 часов)
Прачка	10 или 50 коп в день	

¹ Настольная книга хозяйки. Бесплатное приложение к «Журналу для хозяек» за 1916 год. М., 1916. С. 101 – 102.

² Составлена по: Попов А.П. Хозяева и прислуга. СПб., 1907. С. 4 – 7; Невский В.П. Домашняя прислуга. СПб., 1907. С. 11 – 17.

Из таблицы видно, что жалование прислуги было очень небольшим. При этом рабочее время было колоссальным. Исходя из данных видно, что у прислуги фактически не было свободного времени. Кроме этого, как отмечает Л.А. Самарина, «между нанимателями и прислугой возникало большое количество споров, основанных на личных обидах, взаимных претензиях и завышенных ожиданиях»¹. Вероятнее всего, именно это и толкало домашнюю прислугу к преступлениям. Журналист конца XIX века В.О. Михневич отмечает, что кражи среди женской домашней прислуги были обычным делом. Он описывает в своей книге «Язвы Петербурга» несколько категорий воров среди женской домашней прислуги. Первая категория – это профессиональные воровки, которые нанимались в богатые дома именно с целью наживы. Михневич приводит пример, такой служанки, которая практиковала под видом кухарки. Она нанималась на место, предъявляя поддельный паспорт, а потом спустя некоторое время обкрадывала хозяев и скрывалась. На вид она была «весьма красивой и симпатичной наружности (по полицейской характеристике), кроткая и застенчивая на вид, одетая в обыкновенное деревенское платье»². В течение нескольких лет эта кухарка обокрала более 40 квартир. Но это скорее исключение, чаще кухарки и горничные были помощниками воров. Они нанимались в квартиру, выясняли привычки хозяев, узнавали, где хранятся ценные вещи, а затем по их указаниям воры обкрадывали квартиру. Кроме этого, некоторые горничные и кухарки воровали по мелочам: «потихоньку и полегоньку таская ленточки, кружевца, платочки»³. Впрочем, случались и кражи крупных сумм. В 1868 году у жены церемониймейстера Двора его императорского величества П.Ф. Дурасова была обнаружена пропажа драгоценностей на сумму 70 000 рублей. Выяснилось, что их украла горничная,

¹ Самарина Л.А. «Мерзавцы все крали»: воровство среди домашней прислуги в России второй половины XIX в. // История повседневности. 2017. № 1. С. 79.

² Михневич В.О. Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения. СПб., 2003. С. 297.

³ Там же. С. 296.

которую подтолкнул к этому лакей Дурасова, обещав жениться, если она найдет деньги на будущую жизнь¹. Но иногда, как отмечает Л.А. Самарина, истории с воровством прислуги доходили до абсурда: раз, когда больная девушка взяла в присутствии госпожи кусочек сахара, для того чтобы заесть горечь прописанного ей лекарства, этот кусочек сахара попал ей в свидетельство в виде «похищения»².

Воровство было не единственной проблемой, с которой сталкивались хозяйки, имевшие прислугу. В женских дневниках и воспоминаниях нередко встречаются упоминания о пьянстве, хамстве и неуважительном отношении домашней прислуги к своим нанимателям. В своих воспоминаниях Ольга Викторовна Синакевич пишет: «<...> то у кухарки был запой, а прачка оказалась не чиста на руку, и с ней пришлось расстаться; то горничная нагрубила и без спросу ушла со двора <...>»³. Плохое финансовое и правовое положение и их влияние на моральный облик домашней прислуги широко обсуждалось в 1870-х гг. – начале XX века. Однако дальше теоретических рассуждений и советов дело не шло. В то же время, несмотря на подобные условия труда, количество желающих поступить в услужение с каждым годом неуклонно росло. Это связано, вероятнее всего, с тяжелыми условиями труда в деревне и с желанием деревенских девушек устроить свою жизнь в городе. Как отмечает В.А. Верemenko на рубеже веков «складывались противоречивые реалии рынка труда прислуги – гигантское и непрерывно растущее предложение, значительный неудовлетворенный спрос и постоянная текучка кадров»⁴.

¹ Дневник происшествий // Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. 1872. 7 мая.

² Самарина Л.А. «Мерзавцы все крали»: воровство среди домашней прислуги в России второй половины XIX в. // История повседневности. 2017. № 1. С. 82.

³ ОР РНБ. Ф. 163. Д. 313. Л. 56.

⁴ Верemenko В.А. «Безвластная власть»: статус женской домашней прислуги в России во второй половине XIX – начале XX в. // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: История России. М. 2019. С. 335.

Горничные

В XIX веке средний класс имел уже достаточно средств, чтобы нанимать прислугу. Прислуга была символом благополучия, она освобождала хозяйку дома от уборки или приготовления пищи, позволяя ей вести свободный образ жизни. В России, в отличие от Европы¹, не существовало так называемых «step girl»², но прислугу старались держать во всех более или менее обеспеченных домах. Один из наиболее распространенных видов прислуги в XIX веке были горничные.

В горничные, как правило, шли молодые девушки, не обремененные семьей и приехавшие из деревни на заработки. Положение их в доме было очень непростым. Полина Антипьевна Стрепетова, известная русская актриса, в репертуаре которой была роль горничной Лизы, описала в своих воспоминаниях противоречие, содержащееся в этом образе. С одной стороны, достоинство свободного человека, с другой – ее истинное положение в доме, полная зависимость от хозяина: «Видите ли: Лиза вовсе не такая легкая роль, как я полагала <...> Прочтите ее внимательно, и вы увидите: она производит два совершенно различные впечатления. С одной стороны, перед вами правдивое жизненное лицо, с другой – с головы до ног фальшивое. Отчего это происходит? Откуда такая раздвоенность? Я долго ломала себе голову, досадовала, мучилась, даже плакала; наконец, понемногу начала добираться до причины <...> Она – русская горничная из фамусовских крепостных <...> Да вот, например, хотя бы в первой сцене с Фамусовым следует поукротить развязность Лизы, ни на минуту не забывающей, что перед нею ее повелитель и властелин ее судьбы»³.

¹ Hughes A. Lives less ordinary: Dublin's Fitzwilliam square, 1798 – 1922. Dublin, 2011. P. 191.

² Дословно «девушка для ступенек» (англ.) Так в Англии в конце XIX века называли девушку, которую нанимали небогатые семьи для имитации благополучия. Она приходила раз в неделю, как правило, субботним утром, чистила ступеньки и подметала крыльцо, таким образом попадаясь на глаза прохожим и соседям.

³ Стрепетова П.А. Воспоминания и письма. М.; Л., 1934. С. 315 – 318.

К началу XX века положение прислуги, бесспорно, изменилось. Это уже не были лично зависимые от своего хозяина люди, однако их положение все также не было простым. Формально горничная могла покинуть свое место в любой момент и уйти к другой хозяйке, этим правом домашняя прислуга пользовалась достаточно часто. Динамику перехода горничных с одного места на другое позволяют проследить домовые книги, в которых фиксировалось время проживания всех жильцов дома. Согласно их анализу, средний срок пребывания горничных в должности составлял 125 дней, то есть горничные меняли место работы приблизительно раз в четыре месяца¹. И это несмотря на то, что найти работу в Петербурге было не так просто, особенно если хозяйка не давала рекомендации². Кроме этого, лишаясь работы, горничная автоматически лишалась жилья и бесплатного стола. И, наконец, в-третьих, при ссоре с хозяйкой была большая вероятность не получить заработанные за месяц деньги.

Несмотря на изменившиеся условия жизни, сам типаж горничной претерпел немного изменений. В исследуемый период горничная все так же представлялась молодой девушкой (на практике средний возраст горничных в Петербурге составлял 26 лет)³, стремящейся выбиться в люди за счет своей внешности. В юмористическом альманахе за 1907 года приводится объявление, дающее представление о типаже горничной: «Горничная, молодая, недурная собой, словоохотливая, пьющая

¹ ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117; Там же. Д. 25. ЛЛ. 1 – 95; Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140; Там же. Д. 229. ЛЛ. 1 – 84.

² Вопрос о рекомендациях прислуге в то время был очень сложен. С одной стороны, ни одна хозяйка не рискнула бы нанять прислугу без рекомендательных писем, а с другой стороны, к ним относились очень скептически. Так как в конце XIX века проверить рекомендации было очень непросто, в связи с высокой мобильностью горожан, то стало появляться много поддельных рекомендательных писем. Среди обитателей «дна» к концу века появляется большое количество грамотных людей, которые и занимаются выписыванием необходимых рекомендаций прислуге, желающей найти место.

³ На основе анализа домовых книг: ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117; Там же. Д. 25. ЛЛ. 1 – 95; Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140; Там же. Д. 229. ЛЛ. 1 – 84.

хороший кофий, не курящая плохого табаку и любящая бывать в клубах, ищет место в богатой семье, где могла бы она могла проявить все означенные качества. Согласна также ухаживать за детьми мужского пола от 17 до 30 лет»¹. Однако внешность горничной при поступлении на службу играла немаловажную роль. В своем дневнике С.И. Смирнова-Сазонова 18 апреля пишет: «приходят горничные наниматься, все неподходящие; Н. (Николай Федорович Сазонов – Д.Д.) не велит брать некрасивых»². Далее она описывает, как выбирала горничных: «Я считаю белье и нанимаю горничных. Приходят все рожи, и я посылаю Н. (Николай Федорович Сазонов – Д.Д.) пройтись мимо и посмотреть. Он делает гримасу, и я начинаю уверять горничную, что она мне не годится, потому что неграмотная или аттестата нет»³.

При приеме на работу хозяйка оговаривала с горничной ее обязанности. В разных домах они могли различаться. Как правило, в обязанности горничной, входило: уборка комнат, чистка платья и обуви, покупка в лавках продуктов и вещей. Горничная накрывала на стол, прислуживала хозяевам за завтраком и обедом, открывала входные двери и т.д. Все это делалось в первой половине дня. Послеобеденные часы или если обед подавался вечером, свободное время, посвящали специальным работам: чистке серебра, мытью зеркал, выколачиванию мебели, ковров, портьер, ремонту одежды, мелкой стирке, хозяйственным заготовкам, штопке белья, глажению и т.д. «Жила я у чиновницы. Спервоначалу – ладно, а потом то неладно, другое неладно. А держала она жильцов каких-то. А работы страсть! Это живет она в пятом этаже, то подай, другое подай, в лавку сходи, да еще не в одну: кому водки, кому булку, кому свеч, кому чево, а лестница – во! и не перечтешь, что ступеней. Умаисси просто бяда! А кормит – срам! Что есть, и кофий дрянной, с песком дает для весу»⁴. Так описы-

¹ Объявления // Юла. 1908. № 28. С. 27.

² ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 4. Л. 35.

³ Там же. Л. 35.

⁴ Решетников Ф.М. На Никольском рынке // Петербург в русском очерке XIX века. Л., 1984. С. 226.

вал работу горничных писатель XIX века Ф.М. Решетников. С другой стороны, поведение некоторых горничных приводило в изумление хозяек. О.Г. Базанкур в своем дневнике пишет: «Начались истории с прислугой! Чем вы с ними лучше, ближе, ласковее – тем хуже. Нынче, после того как я после жалования подарила Аннушке ситец на кофточку, да отправила ее в театр – та уже окончательно одурела от глупости и злости... Вчера она уже форменно начала кричать на меня»¹.

Хозяйка платила горничной заработную плату один раз в месяц. Оплата работы горничной варьировалась от 3 рублей в месяц (девушка без опыта работы и рекомендаций, только пришедшая из деревни на заработки) до 10 рублей. Однако зарплата формировалась не только из жалования, которое платили наниматели. Горничная получала отступные от лавочников, у которых покупала различные мелочи для дома. «Керосином, мылом и булочной заведует горничная. Это ее статья»². Еще одним источником дохода у горничной были подарки на праздники, причем как от хозяев, так и от их гостей. «Опять же горничной нет нет ваше старое пальтишко перепадет. Ну и доходы. Вот придет Пасха, ей за Христосование гости будут на кофей давать»³.

Несмотря на не очень большое жалование, большой объем работы, плохие условия жизни девушки из деревни шли на эту работу с большой охотой, так как она давала жилье, одежду и питание. Все это позволяло вырваться из деревни и устроить свою жизнь.

Кухарка

Еще одной хозяйственной обязанностью, от которой стремились избавиться хозяйки того времени, было приготовление пищи. Так как в XIX веке оно было сопряжено с большим количеством неудобств. Начиная от необходимости ежедневно

¹ ИРЛИ РАН. (Пушкинский дом). Ф. 15. Д. 2. Л. 61

² Лейкин Н.А. Кухарки и горничные // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 274.

³ Там же. С. 275.

закупать продукты и заканчивая кухонной печью, которую нужно было топить. В богатых домах для этого нанимали профессионального повара, но его услуги были дороги и были не по карману большинству населения Петербурга. Поэтому хозяйки выходили из положения, нанимая себе кухарок. Кухарки выполняли ту же работу, что и повар, но зарплату получали в разы меньше.

В функции кухарки входили покупка продуктов питания, приготовление завтрака и обеда, мытье посуды, уборка на кухне. Летом кухарка также была обязана помогать хозяйке, заготавливать продукты на зиму.

В отличие от горничных в кухарки шли более взрослые женщины. Средний возраст кухарок в петербургских доходных домах составлял 39 лет¹. Заработная плата их, практически не отличалась от зарплаты горничных, и варьировалась от 7 до 10 рублей в месяц. Однако почти каждая кухарка получала плату с лавочников, за то, что покупала продукты именно у них. Кухарка из рассказа Н.А. Лейкина говорит: «Жалование мы не очень ценим, главное для нас – нажива <...> Я получаю только то положение, которое дают мне мясник, рыбак, зеленщик и мелочный лавочник. Но мясник – это главный доход»². Поэтому, когда хозяева покупали что-нибудь сами в других местах, кухарка говорила, что они ее «обижают и остаются у них она не желает». В рассказе «Кухарки и горничные» кухарки неоднократно жалуются на господ, которые лишают их заработка: «Все гости да гости, и барин стал сам провизию покупать. То, тут как-то, привез две пары тетерок, и хвастается, что на гривенник за штуку дешевле меня купил, а то языков пару соленных приволок. А я этого терпеть не могу. Не господское это дело. Барыня тут тоже как-то по полу ящичку макарон и вермишели купила на стороне. Зачем кухарку обижать? Это не благородно. Кухарка должна доход иметь... И все это знают»³.

¹ Средний возраст кухарок установлен на основе анализа домовых книг: ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117; Там же. Д. 25. ЛЛ. 1 – 95; Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140; Там же. Д. 229. ЛЛ. 1 – 84.

² Лейкин Н.А. Кухарки и горничные // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 273 – 274.

³ Там же. С. 271.

На основе анализа домовых книг было выявлено, что кухарки меняли работу даже чаще, чем горничные. Средний срок их проживания в доме составлял 101 день¹. При этом место службы они меняли не только из-за недовольства ими работодателей, но и по собственному желанию. С.И. Смирнова-Сазонова объясняет ситуацию с уходом кухарок следующим образом: «Кухарка наша ушла. Ее одолели любовь и ревность, без своего любезного жить не может <...> Другая кухарка уходит от любви»². С другой стороны, кухарка могла лишиться своего места практически из-за чего угодно. Та же Софья Ивановна в своем дневнике от 11 января 1885 года описывает историю увольнения кухарки: «Дуняша влюбилась в лакея Замысловских, но была им скоро покинута и разлучницей считала кухарку. Сохла от любви и, наконец, решилась на отчаянный поступок: послала к З. (Замысловскому – Д.Д.) анонимное письмо с доносом на лакея и кухарку... их прогнали»³.

Кухарки при найме на работу пытались выторговать у хозяйки как можно лучшие условия, для чего приписывали себе опыт работы, предъявляли рекомендации от предыдущих хозяев и шли на различные ухищрения. Например, говорили, что «прежде она жила, конечно, у генералов, где каждый день бывало 15 – 20 человек гостей. Но в паспорте не оказывается ни одного адресата, а только бумага полиции»⁴. Или говорили, что «все получали 12 – 15 рублей и непременно требовали отдельную комнату»⁵. В рассказе «Кухарки и горничные» Н.А. Лейкин описывает похожую картину: «У двух генеральш жила <...> А аттестаты у тебя имеются от тех господ, у которых ты служила? – спросил хозяин. Да ведь какие нынче аттестаты, сударь!»⁶. Наличие подобных требований может свидетельствовать о том, что, несмотря на большое количество

¹ ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117; Там же. Д. 25. ЛЛ. 1 – 95; Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140; Там же. Д. 229. ЛЛ. 1 – 84.

² ИРЛИ РАН. Ф. 285. Д. 2. Л. 19.

³ Там же. Д. 5. Л. 62.

⁴ Там же. Д. 2. Л. 19.

⁵ Там же.

⁶ Лейкин Н.А. Кухарки и горничные // Господа и слуги. СПб., 1903. С. 273.

желающих получить работу кухарки, спрос все же превышал предложение и домашняя прислуга, могла себе позволить часто менять места и выдвигать особые требования при найме на работу.

Приходящая прислуга

Жителям Петербурга в 1870-х гг. – начале XX века, несмотря на наличие штата домовой и домашней прислуги, не редко приходилось пользоваться услугами приходящего персонала. К этой категории можно отнести полотеров, трубочистов, водопроводчиков и различных ремонтных рабочих. К их услугам прибегали, когда с работой не могли справиться горничные и дворники. Часть работ, как например, починка печей, дымоходов, ремонт наружных стен и т.д. брал на себя домовладелец, однако в доме находилось еще достаточно работы, которую жилец предпочитал не делать сам, а приглашать для этого специальных людей. Перепись 15 декабря 1890 года показала, что в составе столичного населения находится 19 тысяч человек «работающих по устройству, убранству и очистке жилища. 4056 маляров и стекольщиков, 3668 – плотников, 2138 – обойщиков, 1988 – полотеров, 1620 – печников, 1381 – газопроводчиков и водопроводчиков, 1112 штукатуров, мусорщиков и тряпичников»¹. К 1900 году их количественный состав выглядел следующим образом: маляров – 5651, стекольщиков – 56, плотников – 5984, полотеров – 2311, печников – 2282, газопроводчиков и водопроводчиков – 1727, штукатуров – 1926, мусорщиков – 229 и тряпичников – 224 человека². Как видно из вышесказанного, количество обслуживающего персонала доходных домов росло. В рамках данного исследования будет затронуто две наиболее часто встречающиеся категории приглашенной прислуги – это полотеры и ремонтники.

¹ Рабочая армия на службе Петербургских домовладельцев и квартирантов // Домовладелец. СПб., 1895. № 5. С. 77.

² Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1903 – 1905. Вып. 2. [Распределение населения по занятиям]. СПб., 1903. С. 66.

Полотеры

В начале XX века в Петербурге существовало Общество Санкт-Петербургских мастеров полотерного ремесла¹, и все полотеры должны были вступить в какую-либо артель. При вступлении каждый полотер должен был получить в Санкт-Петербургской городской управе специальный номерной знак о производстве «полотерских работ». Поскольку эти работы были связаны с возможным распространением заразных болезней, деятельность полотеров строго регулировалась и контролировалась. Прежде всего, существовали специальные правила дезинфекции одежды и рабочих инструментов при переходе с одного места работы на другое². Кроме этого, чтобы отличать «лицензированных» полотеров им была положена специальная форма, которая включала в себя «Фуражку голубого цвета, снабженную металлическим знаком с обозначением наименования артели, рубашку суровой коломенки, нанковые черные шаровары, лакированный ремень с бляхой нагрудного знака с обозначением номера работника»³.

Полотеров в квартиры приглашали раз в неделю, как правило, для этого отводился целый день. Л.В. Успенский в своих воспоминаниях описывает, как выглядел приход полотеров: «И когда приходили полотеры, производя разруху во всех комнатах, отодвигая мебель, заливая пол мастикой, меня нельзя было вытащить оттуда, где они плясали свой полотерный, скользкий танец. Самим полотерам мое внимание очень нравилось; настолько нравилось, что однажды артель подарила мне малюсенькую щетку, зеленую суконку и кусок желтого воска: “Вот, Левочка, видать, уж больно из тебя добрый полотер выйдет...Спытай свой талант, трудись с нами...” <...> и я, вероятно с год, всякий раз – левая рука в бок, правая – маятником на отлете – отплясывал с ними самым серьезным образом и, по-видимому, наловчился при-

¹ Устав Общества Санкт-Петербургских мастеров полотерного ремесла. СПб., 1913.

² Устав Санкт-Петербургской артели полотеров. СПб., 1904. С. 4.

³ Там же. С. 5.

лично протирать уголки, тесные места, куда взрослому было не забраться»¹.

В начале XX века в Петербурге распространился особый вид краж, которые даже получили название «полотерных», был даже сделан специальный запроса санкт-петербургского обер-полицмейстера к подведомственным ему чинам о причинах распространения такого рода краж и о мерах борьбы с ними. Выяснилось, что кража в основном прислуга и ссылалась на полотеров. «Все это удалось весьма быстро прекратить, заставив, с одной стороны, хозяев полотерных заведений обращать внимание на выбор людей, а с другой – освобождали прислугу во время чистки полов от других обязанностей для наблюдения за чистильщиками, делая ее ответственной за пропажи»². Однако кражи среди полотеров продолжались и после этого. Журналист XIX века В.О. Михневич в своем исследовании нравственности столичного населения «Язвы Петербурга» отмечал, что полотеры, пользуясь частым доступом во все жилые помещения квартиры, не редко крадут различные мелочи у хозяев. Бывали случаи, когда мошенники переодевались полотерами и, проникая в квартиры, обворовывали хозяев. Описания подобных краж можно встретить в прессе начала XX века: «Сегодня рано утром владелица молочной фермы А. Кирсанова, проживающая в доме № 172 по Невскому проспекту, сделалась жертвой аферистов, явившихся в квартиру под видом полотеров, <...> Кража была вскоре замечена, но хищники успели скрыться, оставив на месте кражи принадлежности полотерского искусства»³.

Ремонтники

Еще одной категорией приходящей прислуги были ремонтники. Как правило, обо всех крупных поломках квартиросъемщик сообщал дворнику, который докладывал о них управ-

ляющему или домовладельцу. Управляющий в свою очередь вызывал нужного мастера для ремонта. Ремонтники получали оплату не за сделанную работу, а за рабочий день. Поэтому домовладельцу было выгодно собрать как можно больше «заявок» от жильцов, а затем уже вызывать рабочего. Из-за этого квартиранты могли ждать ремонта месяцами, и были вынуждены самостоятельно вызывать мастеров.

Стоимость работы ремонтников публиковалась в журналах, газетах и специальных справочниках для домовладельцев и управляющих. Оплата труда этой категории прислуги была относительно высокой и варьировалась от 80 копеек за день работы маляра до 1 рубля 50 копеек за работу водопроводчика в 1895 году. К 1908 расценки на услуги этого вида домовой прислуги значительно выросли: маляр получал за работу 1 рубль 6 копеек в день, а водопроводчик 2 рубля¹. Это было связано, прежде всего, с поденной оплатой труда и наличием профессиональных навыков, которые не требовались для домашней и домовой прислуги. Стоит отметить, что постепенно расширяется количество специализаций у этого вида прислуги. Если в 1895 году в перечне были водопроводчик с мальчиком, печник, маляр, столяр, штукатур и каменщик, то в 1908 к ним добавились – мозаичник, плотник, стекольщик и газовщик.

* * *

Таким образом, в 1870-х гг. – начале XX века появление новых отношений у жильцов доходных домов тесно связано с продолжением патриархальных традиций. Однако они приобретают новые формы. Если в XVIII – начале XIX вв. жильцы одной улицы принадлежали примерно к одному социальному слою и вероятнее всего общались друг с другом, то с появлением доходных домов эта ситуация кардинально меняется. Доходный дом представлял собой жилище, в котором были совмещены многие социальные слои общества. В связи с увеличением плотности заселения дешевых квартир

¹ Успенский Л.В. Записки старого петербуржца. Л., 1970. С. 127 – 128.

² Путилин И.Д. Повесть о службе // Шеф сыскальной полиции Санкт-Петербурга Иван Дмитриевич Путилин: Сочинения. М., 2003. Т. 1. С. 93.

³ Ограбление квартиры // Воскресная вечерняя газета. 1912. 3 июня.

¹ См.: Приложение № 3.

взаимодействие малообеспеченных жильцов все более расширялось, и они не только общались друг с другом, но даже выполняли в некоторых случаях функции семьи. В случае же с обеспеченными горожанами намечается обратная тенденция – улучшение жилищных условий за счет внедрения различных коммунальных новшеств постепенно сокращает точки взаимодействия между ними.

Межличностные отношения между жильцами и прислугой, как более консервативная структура, практически не претерпели изменений в изучаемый период. Прежде всего, это отношения с домашней прислугой. К концу XIX века иметь прислугу в доме считалось хорошим тоном. Однако отношение к ней все еще оставалось крепостническим. С одной стороны, их рассматривали как часть семьи, а с другой – условия жизни, зарплата и требования хозяйки были откровенно рабскими. Однако к началу XX века появилась тенденция к изменению этой ситуации: часть личной прислуги (как правило, кухарки) при найме начали озвучивать свои условия, на которых они готовы приступить к работе.

Доходный дом представлял собой огромный механизм, обслуживание которого было бы невозможно без специализированной, так называемой домовой, прислуги. К ней относились дворники, швейцары, ремонтники. Постепенно происходит разделение прислуги на низкоквалифицированную (дворники, швейцары) и высококвалифицированную (ремонтники) с постепенным увеличением оплаты труда у последней категории. В свою очередь заработная плата у прислуги, чьи услуги не требуют особых навыков, могла даже снижаться за счет изменения формы оплаты.

Особое место среди домовой прислуги занимал дворник. С одной, стороны его можно назвать низшим слоем обслуживающего персонала: об этом свидетельствует низкий уровень заработной платы, обширный круг обязанностей, условия проживания и т.д. С другой стороны, все жильцы дома знали его по имени, давали чаевые и старались избегать конфликтов. Это было связано, прежде всего, с его огромным влиянием на жизнь квартиранта. Подобная зависимость квартиросъемщиков приводила к большому числу злоупотреблений со

стороны дворников. Решение этой проблемы потребовало от градоначальника создания специального отделения, для информирования домовладельцев и управляющих о благонадежности нанимаемой ими прислуги. Подчеркнем, что, несмотря на появление новой формы жилищного строительства, и как следствие трансформации быта, в сфере межличностных отношений практики поведения меняются значительно медленнее, чем в остальных сферах жизни обывателя Петербурга.

Заклучение

Изменения, произошедшие в исследуемый период, спровоцировали массовую миграцию людей из сельской местности и уездных городов в крупные российские центры – и, в первую очередь, в Петербург. Появление в столице огромного количества людей, не вписывающихся в существующий уклад и социальную иерархию, не могло не оказать влияние на жизнь всего города: на культуру, обычаи, социальные отношения и практики поведения горожан. Прежде всего, эти изменения коснулись жилищной сферы. На смену частным домам в городах приходила новая система – специализированные жилища, построенные для сдачи в аренду: доходные дома. В 1870-х гг. – начале XX века они становятся своеобразным целостным культурно-историческим комплексом, вокруг которого складываются различные цепочки отношений.

Большинством доходных домов в Петербурге владели представители привилегированных сословий – дворяне и купцы 1-й и 2-й гильдий. Мещане и крестьяне составляли незначительный процент собственников коммерческой недвижимости города в изучаемый период. Среди арендаторов этот показатель был противоположным. Вкупе с плохим качеством дешевого жилья, высокими ценами на него и с зависимостью квартиросъемщиков от владельцев жилья это способствовало созданию у городских обывателей образа «домовладельца-кровопийцы». Большой вклад в формирование этого стереотипа внесли литературные произведения того времени, в которых рисуется нелепый образ владельца доходного дома.

Жизнь домовладельцев была значительно сложнее, чем казалась городским обывателям. Государство регламентировало практически каждый аспект деятельности собственников ком-

мерческой недвижимости: от покупки земельных участков и контроля за строительством до налогообложения. В результате строгости законодательства и большого количества различных дополнительных повинностей, домовладельцы ставились государством в положение, при котором исполнение всех требований приводило к убыточности домовладения.

Необходимость большого количества денежных средств для постройки дорогостоящих многоквартирных доходных домов привела к появлению новых финансовых институтов – кредитных обществ. В исследуемый период в Российской империи активно распространялось ипотечное кредитование под залог строений и земли. Почти весь жилой фонд Петербурга к 1917 году был заложен в различных кредитных организациях или у частных лиц.

Для обеспечения безопасности денежных вложений кредитные организации выдавали ипотечные ссуды только под залог застрахованного от пожара имущества. Поэтому в городах стали возникать страховые общества. Постепенно расширяя сферу своей деятельности, они стали заключать сделки на страхование движимых имуществ, жизни и пр. Но крупнейшей статьей дохода все равно оставалось страхование недвижимых имуществ от огня.

Большая загруженность недвижимости кредитами, страховыми выплатами и различными обременениями привела к появлению в 1870-х гг. – начале XX века нового вида заработка для владельцев доходных домов. Появилась практика сдачи внаем целого доходного дома посреднику, который впоследствии сдавал в нем квартиры и вел все дела, связанные с обслуживанием здания, а владелец имущества только получал средства от ренты, не прикладывая никаких усилий.

В исследовании были проанализированы формальные и неформальные отношения домовладельцев и управляющих с полицейскими чинами. Их отношения часто выходили за рамки юридических норм. Несмотря на строгость законов и контроль со стороны полицейских чинов, домовладельцы и управляющие находили различные возможности избежать соблюдения законодательства. Перспективным для дальнейшего исследования остается вопрос о том, по какому принципу

юридические нормы делились на «удобные» и «не удобные». В 1870-х гг. – начале XX века существовал целый ряд законодательных актов, соблюдавшихся горожанами несмотря на то, что они приводили к убыткам. Примером подобного закона может служить высотный регламент. В судебных практиках не было найдено ни одного упоминания о его нарушении, и это несмотря на то, что стоимость земли в городах была очень высока, а технические средства того времени позволяли строить здания, превышавшие установленные нормы. С другой стороны, вполне логичные требования государства о содержании жилых домов в надлежащем пожарном и санитарном состоянии многократно нарушались домовладельцами, невзирая на то, что подобные нарушения могли привести к значительным убыткам.

В исследуемый период вокруг доходных домов формируется комплекс отношений, связанных с коммунальным обслуживанием. Сложившаяся практика совместного проживания совершенно незнакомых людей в пределах одного здания требовала кардинального пересмотра системы обслуживания. Именно в 1870-х гг. – начале XX века значительная часть Петербурга была обеспечена водопроводом, стала активно строиться канализация, входили в обиход горожан газовое и электрическое освещение и т.д. Это привело к необходимости введения новых институтов в привычный жизненный уклад и кардинальной смене практик поведения. Доходные дома стали катализатором внедрения различных новых технологий в повседневную жизнь петербуржцев в 1870-х гг. – начале XX века. В связи с большой конкуренцией на рынке квартир для состоятельных горожан домовладельцам приходилось следить за всеми новшествами, упрощавшими ведение хозяйства, и как можно скорее внедрять их в жизнь. Это стимулировало развитие рынка и приводило к появлению новых устройств и услуг, увеличивавших комфортность жизни столичного обывателя.

В исследовании рассмотрены последствия кардинальных изменений, произошедших в жилищной сфере к началу XX века, и их влияние на алгоритмы поведения горожан. Восприятие современниками жилищных вопросов иногда сильно отличалось от взгляда на эти проблемы властных структур.

Это прослеживается в тех поведенческих практиках, которые использовали горожане в повседневной жизни. Конфликты, нарушения закона и злоупотребления властью, обман и воровство, которые нередко встречались в повседневной жизни горожан, были вызваны борьбой с экономическими трудностями. Неэффективность законодательства, регулировавшего сферу повседневной жизни, вынуждала квартиросъемщиков «ассимилировать» юридические нормы и приспосабливать их под существовавшие реалии. Поэтому исполнялась только та часть законов, которая была удобна, а законодательство, признававшееся горожанами несправедливым или ненужным, обходилось с помощью различных юридических лазеек, а иногда и просто игнорировалось. Эти механизмы привели к формированию целого ряда новых поведенческих практик ухода от закона, примеры которых были разобраны в данном исследовании. Даже сами домовладельцы и квартиросъемщики, пытавшиеся переходить на юридическое закрепление отношений, вводя арендные договоры и договоры о найме прислуги, все равно выходили на иной уровень регулирования отношений, базировавшийся, прежде всего, на представлениях о справедливости, обычаях и традициях.

Социальную дезинтеграцию, возникшую в ходе Великих реформ, постепенно вытесняла новая социальная система, формировавшаяся вокруг доходного дома. С одной стороны, происходило включение в эту систему новых социальных слоев – городской прислуги со своей иерархической системой, а также новых квалифицированных рабочих – водопроводчиков, телефонных мастеров, электриков и т.д. С другой стороны, шел процесс ломки городского районирования по уровню благосостояния, и смешение различных социальных слоев в пределах одного здания. Этот процесс привел к тому, что взаимодействия жильцов друг с другом в пределах одного дома практически не существовало. Этот процесс коснулся богатых горожан и жильцов среднего достатка. В 1870-х гг. – начале XX века термин «соседи» даже не применялся к арендаторам в пределах одного доходного дома.

Соседские отношения были распространены только среди малообеспеченных горожан, снимавших углы. Приехавшие в

город крестьяне, оторванные от привычной жизни, пытались найти в городской среде привычные отношения. И соседи становились представителями одной «общины». Свидетельством этого может служить взаимовыручка среди бедных квартирантов, помогавших друг другу едой, деньгами, поиском работы. Также известны случаи, когда умершего соседа хоронили на деньги, собранные среди других жильцов квартиры и т.д.

Необходимо отметить, что сфера межличностных отношений трансформировалась медленней всех остальных, и практически не претерпела изменений. Она основывалась на традиционных представлениях. Например, домашняя прислуга продолжала рассматриваться как члены семьи: в книгах о ведении домашнего хозяйства приводились сметы расходов на месяц на семью, и прислуга в них стояла в одном ряду с мужем, женой и детьми. Кроме этого, почти в любых изданиях, касавшихся прислуги, отмечалось, что в обязанности хозяйки входило воспитание прислуги своим примером, а, как известно, воспитательная функция присуща в основном семье. С другой стороны, крепостные взгляды все еще продолжали господствовать в отношениях. График работы, низкая заработная плата, огромное количество обязанностей, запрет покидать квартиру без хозяйского разрешения, требования о беспрекословном подчинении под страхом увольнения – все это характеризует отношения между нанимателем и обслуживающим персоналом как отношения барина и крепостного. С другой стороны, домовая прислуга, получив возможность влиять на жизнь квартирантов, несмотря на свой низкий социальный статус, заставляла арендаторов добиваться ее расположения.

Использованные в данном исследовании подходы позволили выявить за обыденным поведением людей социальные практики, которые генерируют исторический процесс в целом. В данной работе стратегии поведения жильцов доходного дома, направленные на адаптацию к новым жилищным условиям, рассматривались как важная часть процесса изменения поведенческих практик, происходившего в 1870-х гг. – начале XX века.

Список использованных источников и литературы

Источники

Архивные материалы

*Российский государственный
исторический архив (РГИА)*

Ф. 1287 (Хозяйственный департамент Министерства внутренних дел).

Оп. 30. Д. 1422 (Хозяйственный департамент Министерства внутренних дел. 1891 г. О петербургских водопроводах).

Оп. 44. Д. 310 (Хозяйственный департамент Министерства внутренних дел. 1902 г. О водоснабжении в городе Петербурге).

Ф. 20 (Департамент торговли и мануфактур).

Оп. 4. Д. 3629 (Дело Департамента торговли и мануфактур Министерства финансов о об учреждении акционерного Общества Санкт-Петербургских водопроводов).

*Центральный государственный
исторический архив (ЦГИА СПб)*

Ф. 225 (Петроградский окружной суд (г. Петроград)).

Оп. 1. Д. 9819 (По иску Петербургской Городской управы к Д. Ксантапуло об уплате за водоснабжение); Д. 4380И (По иску Марии Михайловны Додоновой с Ольгой Федоровной Котлеревской о признании недействительным арендного договора).

Ф. 509 (Контора нотариуса Ю.О. Забельского).

Оп. 4. Д. 25 (Определения мирового судьи Санкт-Петербургского окружного суда о недвижимом имуществе учреждений и частных лиц).

Ф. 515 (Петроградское городское кредитное общество (1861 – 1919)).

Оп. 1. Д. 448 (О залоге имущества Т.А. Шитовым, А.К. Сусским, А.Т. Дылевым, А.П. Нерусским на углу Озерного пер. и Знаменской ул., 31 лит. А лит. В/244 ч. 1 (Знаменская ул., 31, Озерной пер., 2)), 1254 (О залоге имущества И.Н. Величко, В.А. Богдановичем, Г.Д. Луцким по Знаменской ул., 13, 15/1 (Знаменская ул., 13, Гусев пер., 1)); 1600 (О залоге имущества Ф.А. Кузьминым, Н.Я. Романовой, Н.Я. Яшвили, А.И. Меркульевым на углу Знаменской ул. и Солдатского пер. (Знаменская ул., 23, Солдатский пер., 1)), 1835А (О залоге имущества Н.А. Тарасовым, Н.А. и С.А. Тарасовыми по наб. р. Фонтанки, 114, 116 и 1-й роте Измайловского полка, 3, 5, 7, 9), 2171 (О залоге имущества совл. Торговым домом под фирмой «Алексей Шитов», А.А. Сорокиным, В.А. Сперанской, совл. А.А. и В.А. Сорокиными, В.А. Сперанской, А.П. Сорокиным, Ц.Ф. Анреп-Эльмпт по Знаменской ул., 51, 53, 20 (Знаменская ул., 51, 53, Спасская ул., 20)), 2867 (О залоге имущества Е.В. Беляевой, А.В. Шварц, Е.Г. Шварцем по Знаменской ул., 38, Спасской ул., 31 и Гродненскому пер., 10), 3045а (О залоге имущества Е.С. Егоровым по Знаменской ул., 35, Бассейной ул., 40 и Баскову пер., 31 и 33 (Знаменская ул., 35, Бассейная ул., 40 и Басков пер., 33)), 3857 (О залоге имущества С.В. Голицыной, Э.Б. Банком, А.В. Банк, совл. Е.Э. Гольденблюм, Банк и Е.Э. Цетлиной по Знаменской ул., 7), 4756 (О залоге имущества К.Ф. Лещинской по Знаменской ул. и Гродненскому пер., 8/47 (Знаменская ул., 47 и Гродненский пер., 12)), 4843 (О залоге имущества В.П. Сизовым, Е.В. Кривцовой, Ц.-К. П. Крон по Знаменской ул., 6), 5410 (О залоге имущества А.Ф. Загибениной, Ф.И. Коровиным, Д.А. Дурдиным по Невскому пр., 116 и Знаменской ул., 2).

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

Оп. 1. Д. 43 (О выселении рабочих семей из квартиры дома, принадлежавшего Я. Баршеву), 955 (О привлечении к ответственности мирового судьи 8-го участка В. Паталеева за неправильное разбирательство дела домовладельца Лебедева, обвинявшегося в нарушении санитарных правил).

Ф. 569 (Управление Петроградского градоначальства и столичной полиции).

Оп. 4. Д. 24 (Приказы и приложения о наложении штрафов 1888 г.), 25 (Протоколы дознаний по обвинению домовладельцев за нарушение правил изданных СПб градоначальником 1 сентября 1885 г.), 90 (Протоколы о домовладельцах).

Оп. 15. Д. 1268 (Дело об улучшении водоснабжения домов в районе Черной речки).

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

Оп. 1. Д. 14 (Домовая книга по Везенбергской ул., 24 (дом Сорокина Д.Д.) Имеются сведения о проживании жильцов с 1911 г.), 25 (Домовая книга по Вознесенскому пр., 47 (дом наследников Блейхман Ю.И.) Имеются сведения о проживании жильцов с 1894 по 1910 гг.), 111 (Домовая книга по ул. Гоголя, 6 (дом Гамбса Э.П.) Имеются данные о проживании жильцов с 1894 по 1908 гг.), 127 (Домовая книга по Демидову пер., 3 (дом Шмит Л.К. и О.В.) Имеются данные о проживании жильцов с 1901 по 1909 гг.), 229 (Домовая книга по Кирочной ул., 22 (дом Мещерского А.П.) Имеются данные о проживании жильцов с 1910 по 1913 гг.).

*Институт русской литературы (Пушкинский дом)
Российской академии наук (ИРЛИ РАН)*

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

Ф. 285 (Смирнова-Сазонова Софья Ивановна (1852 – 1921)).

Д. 2 (Дневник 1878 – 1879 гг.), 3 (Дневник 1880 г.), 4 (Дневник 1881 г.), 5 (Дневник 1882 – 1883 гг.), 7 (Дневник 1885 г.).

*Отдел Рукописей Российской национальной
библиотеки (ОР РНБ)*

Ф. 163 (Второвы И.А., Н.И., Синакевич О.В.). Д. 313 (Синакевич Ольга Викторовна. Жили-были. Воспоминания. Ч. I. Детство (1876 – 1886). 1. Царскосельский период (1876 – 1883 гг.). 1948 г., Ленинград. Д. 323 (Синакевич Ольга Викторовна. «Жили-были». Воспоминания. Ч. III. Юность. Из записок 1896 – 1898 гг.).

Ф. 423 (А.Н. Лбовский). Д. 1434 (Скудре Мария, служанка чиновника Главного дворцового управления).

Законодательные документы

1. Гойхбарг А.Г. Закон о праве застройки (Выс. утв. 23 июня 1912 г. Собр. узак., № 130, ст. 1147): Текст с объяснениями: Практический комментарий / А.Г. Гойхбарг – СПб.: Издание Юридического книжного склада «Право». 1913. – 132 с.

2. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов / Составил И.М. Тютрюмов. Книга четвертая. – М.: Статут, 2004. – 603 с.

3. Новое уголовное уложение, Высочайше утвержденное 22 марта 1903 года. – СПб.: Изд. В.П. Анисимова, 1903. – 250 с.

4. Общество электрического освещения. Устав Общества электрического освещения: [Утв. 4 июля 1886 г.]. – СПб., 1886. – 21 с.

5. Петербургская артель полотеров. Устав С.-Петербургской артели полотеров: [Утв. 30 мая 1904 г.]. – СПб., 1904. – 18 с.

6. Полное собрание законов Российской империи. Собрание 2. Отд. 1. – СПб.: Гос. тип., 1876. – Т. 48. – 912 с.

7. Полное собрание законов Российской империи. Собрание 3. Отд. 1. – СПб.: Гос. тип., 1904. – Т. 22 – 1161 с.

8. Полное собрание законов Российской империи. Собрание 3. Отд. 1. – СПб.: Гос. тип., 1905. – Т. 23. – 1277 с.

9. «Родина», страховое о-во. Устав страхового общества «Родина» в С.-Петербурге: [Утв. 16 окт. 1881 г.]. – СПб., 1881. – 34 с.

10. «Русь», взаимное страховое о-во. Устав страхового общества «Русь» в С.-Петербурге: [Утв. 23 дек. 1883 г.]. – СПб., 1884. – 37 с.

11. Свод законов Российской империи. – СПб.: печ. графического университета, 1900. – Т. X. – Ч. 1. Законы гражданские. – 441 с.

12. Свод законов Российской империи. – СПб.: Тип. Второго отделения собственной е.и.в. канцелярии, 1857. – Т. XIII. – Уставы о народном продовольствии, общественном призрении, и врачебные. – 996 с.

13. Свод Законов Российской Империи. Полный текст всех 16 томов, согласованный с последними продолжениями, постановлениями, изданными в порядке 87 Зак. Осн., и позднейшими узаконениями, в 5 кн / Под ред. И с примеч. юристконсула Министерства Юстиции и преподавателя гражданского судопроизводства в Императорском училище Правоведения И.Д. Мордухай-Болтовского – СПб.: печ. Графического института, бр. Лушкевиц, 1912. – Т. 10. – Ч. 1. – Кн. 4. – 364 с.

14. Судебные уставы 20 ноября 1864 года. 1 2 3 4, Учреждение судебных установлений. Устав уголовного судопроизводства. Устав судопроизводства гражданского и охранительного. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями: С изъяснением ст. законов, на которые содержатся в уставах ссылки, с приб. всех позднейших по судеб. части узаконений, вышедших до 20 февр. 1867 г.: Карман. (неофиц.) изд. – СПб.: типография Второго Отделения Собственной Е.И.В. Канцелярии, 1867. – XXX. – 690 с.

15. Таганцев Н.С. Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями: Изд. 1885 г.: С доп. по прод. 1902 г., с прил. мотивов и извлеч. из решений кассац. деп. Сената / Изд. Н.С. Таганцевым. – 16-е изд., доп. – СПб.: тип. «Т-ва печатного станка», 1907. – VIII, 543 с.

16. Чудовский Д.Н. Городовое положение: С доп. и разъяснениями по указ. и распоряжениям правительства, последовавшим после обнаружения Положения до 1 окт. 1874 г.: С прил. Правил о применении Городового положения к столицам и г. Одессе, Нормального положения о гор. обществ. банках, Положений: о налоге с недвижимых имуществ в городах, о

трактирных заведениях и о преобразовании воин. квартирной повинности / Сост. и изд. Д. Чудовский. – СПб., 1874. – [4], 372 с.

17. Шрамченко М.П. Устав строительный (Св. зак. т. XII, ч. 1, изд. 1900 г. и по Прод. 1906 и 1908 г.) измененный и дополненный узаконениями, обнародованными по 1 авг. 1910 г.: с разъяснениями Правительствующего сената и циркулярами М-ва вн. дел, и с прил. правил Строит. полиции для губерний Царства Польского. – 9-е изд., значит. доп. – СПб.: Н.К. Мартынов, 1911. – XVI, 427 с.

Делопроизводственные источники

1. Квартирная книжка выдана от домовладельца Александра Семеновича Заплатаина. – Нижний Новгород: тип. Г. Искольдовского, 1908. – 18 с.

2. Квартирная расчетная книжка по квартире № – в доме № – по набережной реки Фонтанки потомственного почетного гражданина Федора Степановича Лыткина. – СПб.: артистич. скоропеч. завед. В. Кене и К°, ценз. 1884. – 16 с.

3. Лукин В.В. Памятная книга полицейских законов для чинов городской полиции / Сост. Василий Лукин. – СПб.: тип. Э. Праца, 1856. – XVI, 403 с.

4. Муравьев Н.В. Инструкция чинам полиции округа С.-Петербургской судебной палаты по обнаружению и исследованию преступлений: в 2-х частях: с приложением: 1) краткого наказа волостным и сельским начальникам, 2) форм полицейского делопроизводства по обнаружению и исследованию преступлений, 3) расписания подсудности уголовных дел и 4) узаконений о порядке привлечения к ответственности чинов полиции за служебные упущения и преступления по должности при обнаружении и исследовании преступных деяний / сост. прокурор С.-Петерб. судебное палаты Н.В. Муравьев. – Изд. 2-е. – СПб.: типография М.П.С. (А. Бенке), 1882. – [2], X, 127 с.

5. Отчет Санкт-Петербургского городского общественно-го управления за 1909 г. Финансовый отчет. – СПб., 1910. – Ч. 1. – 849 с.

6. Петербургское общество мастеров полотерного ремесла. Устав Общества с.-петербургских мастеров полотерного ремесла. – СПб., 1913. – 10 с.

7. Петербургское общество страхований. Инструкция г.г. агентам С.-Петербургского общества страхования от огня имуществ и страхования пожизненных доходов и денежных капиталов: по страхованию жизни. – СПб., 1899. – 13 с.

8. Страхование стекол: Общ. страх. условия. – СПб.: тип. Ю. Штауфа, ценз. 1894. – 8 с.

9. Тасьман И. Квартирная книжка: Договор на наем квартир и других жилых помещений. – Минск: паровая типо-лит. И. и В. Тасьман, 1907. – 16 с.

Статистические источники

1. Алабин П., Коновалов В. Сборник данных о современном положении городского хозяйства в важнейших городах России. – Самара: тип. И.П. Новикова, 1899. – 274 с.

2. Гюбнер Ю.Ю. Статистические исследования санитарного состояния С.-Петербурга: 1870 год: С хромофотогр. сан. картой С.-Петербурга: Дис. на степ. д-ра мед. Ю. Гюбнера. – СПб.: печ. В.И. Головина, 1872. – [2], 173 с.

3. Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соединенным присутствием Правл. и Наблюд. ком. 22 февр. 1894 г. – СПб., 1894. – [4], 119 с.

4. Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соед. присутствием Правл. и Наблюдат. ком. 19 авг. и 25 окт. 1897 г. – СПб., 1899. – 171 с.

5. Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имуществ, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соед. присутствием Правл. и Наблюдат. ком. 26 февр. 1914 г. – СПб., 1914. – 181 с.

6. С.-Петербург по переписи 15-го декабря 1890 года: [в 4 ч.] / под ред. заслуж. проф. Ю.Э. Янсона. – СПб.: Городская управа по Статистическому отделению, [1892]. – 680 с.

7. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г.: Т. 1. Население. Ч. 1 [Состав населения по полу, возрасту, семейному состоянию, сословиям, вероисповеданиям, грамотности и физическим недостаткам]. – СПб.: Изд-е С.-Петербургской городской управы по Статистическому отделению, 1883. – 29, 257 с.

8. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г.: Т. 2. Квартиры. Ч. 1, [Квартиры жилые занятые]. – СПб.: Изд-е С.-Петербургской городской управы по Статистическому отделению, 1884. – 6, [5], 1099-1475 с.

9. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г.: Т. 2. Квартиры. Ч. 2, [Квартиры нежилые пустые]. – СПб.: Изд-е С.-Петербургской городской управы по Статистическому отделению, 1884. – 6, [5], 80 с.

10. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1881 г.: Т. 1 : Население. Вып. 2 : [Состав населения по занятиям] / [предисл. Ю. Э. Янсон]. – 1884. – 19, 312 с.

11. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года = St. Pétersbourg d'après le recensement du 15/27 décembre 1890 / [под ред. Ю. Э. Янсона]. – СПб.: тип. Шредера, 1891 – 1892. – На обл. загл.: С.-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года. Ч. 2: Квартиры. – 1892. – 331 с.

12. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года = St. Pétersbourg d'après le recensement du 15/27 décembre 1890 / [под ред. Ю. Э. Янсона]. – СПб.: тип. Шредера, 1891 – 1892. – На обл. загл.: С.-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года. Ч. 3: Дворовые места. – 1892. – [1], 32 с.

13. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года = St. Pétersbourg d'après le recensement du 15/27 décembre 1890 / [под ред. Ю. Э. Янсона]. – СПб.: тип. Шредера, 1891 – 1892. – На обл. загл.: С.-Петербург по переписи 15 декабря 1890 года. Ч. 4: Общий обзор данных переписи. – 1892. – [1], 96 с.

14. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. Население / [ред. и предисл. Н. Федулова]. – СПб., 1903 – 1905. –

Загл. кн.: С.-Петербург по переписи... Вып. 2: Распределение населения по занятиям. – 1903. – V, 215 с.

15. Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. Население / [ред. и предисл. Н. Федулова]. – СПб., 1903 – 1905. – Загл. кн.: С.-Петербург по переписи... Вып. 3: Квартиры и дворовые места. – 1905. – 684 с.

16. Янсон Ю.Э. Перепись населения С.-Петербурга 15 декабря 1890 года: основания, правила и порядок производства и сводки / [управляющий Статистическим отделением Ю. Янсон]. – СПб.: типография Шредера, [1891]. – XXX с.

Мемуары

1. Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890 – 1910-х годов: Записки очевидцев / Д.А. Засосов, В.И. Пызин. – Л.: Лениздат, 1991. – 269, [2] с.

2. Кильштет К.Е. Воспоминания старого петроградца: Семейн. хроника / [Соч.] К.Е. Кильштета. – Пг.: тип. Д.И. Шумакер, 1916. – [2], 38 с.

3. Лихачев Д.С. Воспоминания / Д.С. Лихачев. – Изд. 2-е, перераб. – СПб.: Издательство «Logos», 1999. – 519 с.

4. Мережковский Д.С. Старинные октавы // Мережковский Д.С. Стихотворения и поэмы. Новая библиотека поэта. Большая серия. / Д.С. Мережковский. – СПб.: Академический проект, 2000. – 928 с.

5. Пискарев П.А., Урлаб Л.Л. Милый старый Петербург. Воспоминания о быте старого Петербурга в начале XX века. / П.А. Пискарев, Л.Л. Урлаб – СПб.: Гиперион, 2007. – 334 с.

6. Стрепетова П.А. Воспоминания и письма / П.А. Стрепетова. – Л., 1934. – 589 с.

7. Успенский Л.В. Записки старого петербуржца / Л.В. Успенский. – Л.: Лениздат, 1970. – 512 с.

8. «Я вышла замуж за любимого...»: мемуары О.М. Меницкой-Зоммар (01.03.1874 – 31.01.1967) / публ. и коммент. В.А. Веременико, В.В. Каминский // История повседневности. 2017. № 1. С. 109 – 150.

Публицистика

1. Бахтиаров, А.А. Брюхо Петербурга. Очерки столичной жизни / А.А. Бахтиаров – СПб.: РИА «Ферт», 1994. – 224 с.
2. Бертенсон Л.Б. К вопросу о жилищах рабочих / [Соч.] Л.Б. Бертенсона. – [Санкт-Петербург]: тип. Я. Трей, ценз. 1897. – 3 с.
3. Диканский М.Г. Жилищный вопрос и социальные опыты его разрешения / М.Г. Диканский. – М.: Типография А.П. Поплавского, 1912. – 262 с.
4. Минцлов С.Р. Петербург в 1903 – 1910 годах / С.Р. Минцлов. – Рига: Книга для всех, 1931. – 304 с.
5. Покровская М.И. По подвалам, чердакам и угловым квартирам Петербурга / М.И. Покровская. – СПб.: тип. П.П. Сойкина, 1903. – 50 с.
6. Самецкий М. Санитарный очерк петербургских пригородов // Вестник общественной гигиены, судебной и практической медицины. – 1895. – № 9. – С. 74 – 86.
7. Святловский В.В. Жилищный вопрос с экономической точки зрения: Вып. 1 / В.В. Святловский, прив.-доц. С.-Петербург. ун-та. – СПб.: тип. М-ва пут. сообщ., 1902 – 1904. – 26 с.
8. Турже-Туржанская Е.П., де. Белые невольники: (Домашняя прислуга в России) / Евгения де-Турже-Туржанская. Г. Смоленск. – Смоленск: паровая типо-лит. Я.Н. Подземского, 1906. – 12 с.
9. Шахт А.А. Пожары и страхование от огня в России в наблюдениях и заметках / А.А. Шахт. – М.: типо-лит. Лашкевич, Знаменский и К°, 1892. – 70 с.

Периодическая печать

1. Ведомости Санкт-Петербургской городской полиции. Изд. Петрогр. гор. самоупр. Ред. Р. Стрельцов. – 1870. – 18 февраля, 10 марта, 17 апреля, 23 июня, 18 июля, 15 августа, 2 сентября; 1871. – 10 января. 1 февраля; 1872. 23 июня. 1896. – 3 февраля, 20 июля, 24 июля. (Санкт-Петербург).

2. Вестник общественной гигиены, судебной и практической медицины, издаваемый Медицинским департаментом. Отв. ред. М.И. Галанин. – 1895. № 9. (Санкт-Петербург).
3. Воскресная вечерняя газета. Газета литературная, общественно-политическая и биржевая. Отв. ред. В.М. Новиков. – 1912. – 3 июня, 27 мая. (Санкт-Петербург).
4. Домовладелец. Экономическая, общественная, литературная и справочная газета. Ред. Н.И. Немчинов. – 1895. – 15 апреля; – 1910. – 15 марта. 8 февраля; – 1911. – 15 января, 1 февраля, 29 августа. (Москва).
5. Домовладелец: Ежемесячный журнал домовладения и домоведения. Ред. Г.Н. Твалтвадзе. – 1894. – № 1; – 1895. – №№ 1, 5, 9, 31 – 32; – 1896. – №№ 2, 24; – 1897. – №№ 12, 15; – 1898. – №№ 1, 3. (Санкт-Петербург).
6. Известия Санкт-Петербургской городской общей думы. Официальный печатный орган Санкт-Петербургской городской думы. – 1908. – № 29. (Санкт-Петербург).
7. Красная газета: орган Ленингр. ГК ВКП(б) и Ленингр. Совета р., к. и к. д. Ред. В. Володарский. – 1919. – 18 мая.
8. Наше жилище: вестник домовладения и домоустройства. Ред.-изд. гражд. инж. Г.В. Барановский. – 1895. – №№ 3, 8, 9, 10; – 1894. – № 1. (Санкт-Петербург).
9. Петербургский листок для гостиниц: ежедневная справочная газета объявлений. Ред.-изд. Н.В. Богданович. – 1875. – 10 января. (Санкт-Петербург).
10. Петербургский листок: газета политическая, общественная и литературная с рисунками в тексте. Ред. А.А. Измайлов. – 1876. – 11, 19, 25 февраля. (Санкт-Петербург).
11. Правительственный вестник. Ред. М.И. Войцехович. – 1901. – 3 октября; – 1902. – 15 января. (Санкт-Петербург).
12. Страховые ведомости: Попул. орган страхования по всем отраслям. Страхование жизни, страхование от огня, страхование от несчастных случаев, страхование и транспортирование кладей, страхование посевов от градобития и скота от падежа. За ред. М.М. Коншин. – 1905. – 20 января; – 1891. – 16 марта. (Санкт-Петербург).

13. Строитель. Вестник архитектуры, домовладения и санитарного зодчества. Ред.-изд. Г.В. Барановский. – 1896. – № 23; – 1897. – № 1 – 2. (Санкт-Петербург).

14. Хозяйственный строитель: Ежемес. журн. для домовладельцев и вообще владельцев недвижимой собственности, для земских и гор. обществ, учреждений, для фабрикантов и заводчиков для учеб. заведений и т.п. Возведение, ремонт и содержание различных частных и обществ. зданий небольших хоз. заводов и дор. сооружений домашними средствами без помощи специалистов. Ред. П. Межуев. – 1878 – 1885. (Санкт-Петербург).

15. Юла. Ежедневный листок юмористических сверхобъявлений. Ред. В.К. Панченко. – 1908. – № 28. (Санкт-Петербург).

16. Юмористический альманах: Полит.-обществ.-сатирический еженед. журн. с карикатурами на злобу дня. Ред. В.К. Панченко. – 1907. – № 7 (128). (Санкт-Петербург).

Справочные издания

10. Александров В.А. Что должен знать каждый, имеющий электричество, или желающий устроить его у себя: Необходимые сведения для абонентов и лиц, думающих переходить на электричество (освещение, передачу и пр.) / В.А. Александров. – 2-е изд. – М.: тип. т/д. «Печатное дело», [189-?]. – 134 с.

11. Воскресенская С.И. Друг хозяйки. Бесплатное приложение к журналу «Родина» / С.И. Воскресенская. – СПб.: А.А. Каспари, [1908 – 1909]. – 2 т.: ил.; 20.

12. Гейслер М.Ф. Домовладение и определение его доходности / Сост. гражд. инж. М.Ф. Гейслер. – СПб.: тип. А. Хомского и К°, 1895. – [4], 86 с.

13. Городские санитарные учреждения: Врачебно-санитарный эпидемиологический надзор. Врачебная помощь на дому и амбулаторно. Санитарный за городскими училищами надзор. Приюты для нуждающихся рожениц. 1881 – 1885. – СПб.: Тип. Шредера, 1887. – 533 с.

14. Гюбнер Ю.Ю. План С. Петербурга в санитарном отношении / Ю.Ю. Гюбнер. – [СПб.], [1877] (Картографическое заведение А. Ильина). – 1 л.

15. Диканский М.Г. Квартирный вопрос и социальные опыты его решения / М.Г. Диканский. – СПб.: типография С.-Петербургского градоначальства, 1908. – VIII, 251 с.

16. Домовый распорядок для квартирантов при доме Карпа Кондратьевича Шапошникова. – М.: типо-лит. И.И. Любимова, ценз. 1888. – 1 л.

17. Загвоскин А.А. Управление домом: Практ. сведения для домовладельцев и управляющих домами, с прил. черт. канализации, примеров сметы, ежемес. приходно-расход. ведомостей и годового отчета / Сост. А.А. Загвоскин. – СПб.: Гос. тип., 1912. – [1], II, 145 с.

18. Зосимовский З.В. Регулирование оценок / З.В. Зосимовский. – СПб., 1902. – 132 с.

19. Иллюстрированный альбом городской и домовой администрации с торгово-промышленной и справочным отделами г. С.-Петербурга: [справочник]. – СПб.: Я.С. Лурье, 1905. – 143 с.

20. Копаныгин Е.А. Квартирный вопрос в С.-Петербурге: Очерк Е. Копаныгина. – СПб.: «Владим.» типо-лит., 1911. – 19 с.

21. Коробков В.А. Городское от огня страхование со взаимною между городами гарантией: Докл. Саратов. думе гласного В.А. Коробкова (с проектом устава). – СПб.: тип. Е. Евдокимова, 1887. – 43 с.

22. Кудрявцев Н.Г. Для домовладельцев города С.-Петербурга: Цены и образцы условий на производство ремонт. работ с прил. практ. сведений по заведыванию недвижимым имуществом. Ст. Городового положения, Устава строит. и гражд. судопроизводства. Выс. утв. мнение Гос. совета о доп. и изм. Устава СПб кредит. о-ва, с прил. расценоч. вед. на землю и строит. материал / Сост. гражд. инж. Н.Г. Кудрявцев. – СПб.: типо-лит. Голике, 1889. – 282, VI с.

23. Луневский С.П. Страхование от огня / Сост. С.П. Луневский, зав. Стат. и Тариф. отд. Правл. Рос. союза о-в взаим. страхования и преп. страхового дела на Курсах пожар. техников С.-Петерб. гор. обществ. упр. – СПб.: типо-лит. К. Фельдман, 1912. – [6], 206 с.

24. Майер Ю., Присс В. Телефон и его практические применения / Соч. д-ра Ю. Майера и В. Присса, нач. англ. теле-

графов; Пер. с нем. и англ. изд. инж.-мех. Д. Голов. – СПб.: Ф. Павленков, 1891. – VI, [2], 333 с.

25. Молоховец Е. Подарок молодым хозяйкам или средство к уменьшению расходов в домашнем хозяйстве / Е. Молоховец. – СПб., 1901. – 816 с.

26. Настольная книга хозяйки. Бесплатное приложение к «Журналу для хозяек» за 1916 год. – М., 1916. – 279 с.

27. Невский В. И. Домашняя прислуга / Вл. Невский; Рос. социал.-демократич. рабочая партия. – Пг.: Прибой, 1917. – 14 с.

28. Нельсина А. Молодая хозяйка: Руководство к практ. постановке и ведению дома / [Соч.] А. Нельсиной. – СПб.: тип. т-ва А.С. Суворина «Новое время», 1913. – 443 с.

29. Общие полисные условия страхового общества Русский Ллойд, учрежденного в 1870 году. Страхование от огня. – Пг., 1916. – 24 с.

30. Общие условия пользования освещением с центральных станций Высочайше утвержденного Общества Электрического Освещения в Санкт-Петербурге и Москве. – М.: Типография В.В. Чичерина, 1889. – 1 с.

31. Петербург и его жизнь: [Сборник]. – СПб.: Жизнь для всех, 1914. – 336 с.

32. Петербургское гор. кредитное о-во. Справочная книжка для членов С.-Петербургского городского кредитного общества. – СПб., 1892. – 68 с.

33. Проект статей о договоре страхования с объяснениями: Определение договора страхования. Общие положения о страховании имущества. Страхование от огня / Сост. Ф. А. Вальтер под руководством А. А. Книрима. – [СПб.]: Б. и., 1892. – [3], 151 с.

34. Просьбин С.А. Справочная книга для домовладельцев, управляющих домами, архитекторов и подрядчиков / Сост. С.А. Просьбин, ред. журн. «Домовладение и гор. хоз-во». – СПб.: Кн. дело, 1913. – XVI, 336 с.

35. Санкт-Петербургское городское общественное управление в 1893 году. – СПб., 1984. – 704 с.

36. Синицына М. Хорошая хозяйка: Настольная книга для каждой хозяйки. Советы о разумном и выгоднейшем ведении

домашнего хозяйства / М. Синицына. – М., 1899 (обл. 1900). – 304, VII с.

37. Сороковский К.И. Строительный мастер. Справочная книжка и календарь для десятников, техников, подрядчиков мастеров и рабочих по строительному делу / К.И. Сороковский. – СПб., 1908. – 349 с.

38. Справочная книжка для управляющих домами, старших дворников и швейцаров [г. Петербурга]: Руководство при исполнении ими полицейск. обязанностей: Сост. на основании постановлений закона и распоряжений с.-петерб. градоначальника. – СПб., 1896. – 15, 152 с.

39. Столичный спрос и предложение: Программа Конторы Е. Копаныгина. – [СПб.]: Копаныгин, 1899. – 74 с.

40. Страхование от огня. – [Киев]: тип. «Киев. слова», ценз. 1890. – 60 с.

41. Тилинский А.И. Практическая строительная памятная книжка: Пособие для строителей, домовладельцев и лиц, причастных к строит. делу / А.И. Тилинский. – СПб.: коммерч. типо-лит. Виленчик, 1911. – 842 с.

42. Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. – М.: Государственное издательство иностранных и национальных словарей, 1938. – Т. 1: А – К. – 819 с.

43. Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. – М.: Государственное издательство иностранных и национальных словарей, 1938. – Т. 2: Л – О. – 523 с.

44. Шкларевич А.Г. Строительный адрес-календарь со справочным отделом для Санкт-Петербурга и окрестностей на 1880 год / А.Г. Шкларевич. – СПб., 1880. – 163 с.

45. Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона: В 86 томах (82 т. и 4 доп.). – СПб., 1890 – 1907.

Учебная литература

1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / [Соч.] проф. Моск. ун-та Г.Ф. Шершеневича. – 9-е изд. – М.: бр. Башмаковы, 1911. – VIII, 851 с.

Художественная литература

1. Авсеенко В.Г. Петербургский день / В.Г. Авсеенко // Петербургские очерки. – СПб., 1900. – С. 15 – 21.
2. Авсеенко В.Г. Судьба / В.Г. Авсеенко // Фантастические рассказы / В. Авсеенко. – СПб.: тип. В. Авсеенко, 1888. – С. 78 – 80.
3. Васюков С.И. Причины неизвестны / С.И. Васюков // Среди жизни. Этюды и очерки. – М.: В.Н. Маракуев, 1890. – 283 с.
4. Григорьев А.А. Заметки Петербургского зеваки / А.А. Григорьев // Петербург в русском очерке XIX века. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1984. – С. 59 – 71.
5. Даль В.И. Петербургский дворник / В.И. Даль // Петербург в русском очерке XIX века. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1984. – С. 71 – 81.
6. Лейкин Н.А. Дневник купеческой дочки / Н.А. Лейкин // Веселые рассказы. – СПб.: Колесов и Михин, 1874. – С. 434 – 436.
7. Лейкин Н.А. Домовладелец / Н.А. Лейкин // Спутники Чехова: [Сборник] / Собрание текстов, [вступ. статья, с. 5 – 47] статьи и коммент. В.Б. Катаева / Н.А. Лейкин – М.: Изд-во МГУ, 1982. – С. 66 – 69.
8. Лейкин Н.А. Именины старшего дворника / Н.А. Лейкин // Цветы лазоревые: Юморист. рассказы / Н.А. Лейкин. – СПб.: типо-лит. Р. Голике, 1885. – С. 33 – 37.
9. Лейкин Н.А. Квартирная страда / Н.А. Лейкин // Господа и слуги: рассказы / Н.А. Лейкин. – СПб.: Товарищество «Печатня С.П. Яковлева», 1903. – С. 253 – 257.
10. Лейкин Н.А. Кухари и горничные / Н.А. Лейкин // Господа и слуги: рассказы / Н.А. Лейкин. – СПб.: Товарищество «Печатня С.П. Яковлева», 1903. – С. 272 – 275.
11. Маргерит В. В конторе для найма прислуг / В. Маргерит, П. Маргерит // Новь. 1908. № 24. С. 208 – 210.
12. Некрасов Н.А. Петербургские углы (Из записок одного молодого человека) / Н.А. Некрасов // Петербург в русском очерке XIX века. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1984. – С. 148 – 155.

13. Плетнев А.П. Бездомовье / А.П. Плетнев // Бездомовье: Повесть и рассказы. – СПб.: типо-лит. А.Е. Ландау, 1896. – 239 с.
14. Плещеев А.А. Петербургская грешница: (Хроника-роман столич. жизни) / А.А. Плещеев. – Одесса: тип. «Одес. листка», 1890. – 90 с.
15. Путилин И.Д. Повесть о службе / И.Д. Путилин // Шеф сыскальной полиции Санкт-Петербурга Иван Дмитриевич Путилин: Сочинения / Авторы-сост.: Д.К. Нечевин, Л.И. Беляева: В 2 т. – М.: Олма-пресс, 2003. – Т. 1. – 479 с.
16. Решетников Ф.М. На Никольском рынке / Ф.М. Решетников // Петербург в русском очерке XIX века. – Л., 1984. – С. 226 – 229.
17. Семенов С.Т. Рассказы и повести (Из наследия) / Семенов С.Т. Сост., вступ. статья С.П. Залыгина. – М.: Современник, 1983. – 345 с.
18. Ютанов В.П. Доходный дом и др. рассказы / В. Ютанов. – М.: Сполохи, 1913. – 203 с.

Литература

Монографии

1. Байбурин А.К. Жилище в обрядах и представлениях восточных славян / А.К. Байбурин. – Л.: Наука, 1983. – 188 с.
2. Залесов В.Г., Куликова И.В. Архитектура деревянных доходных домов Томска (конец XIX – начало XX в.) / В.Г. Залесов, И.В. Куликова. – Томск: Изд-во ТГАСУ, 2016. – 419 с.
3. История торговли и промышленности в России / Под ред. П.Х. Спасского. – СПб.: Тип. Гаевского, 1911. – Т. 1. – Вып. IV. – 56 с.
4. Кабо Е.О. Очерки рабочего быта. Опыт монографического исследования домашнего рабочего быта / Е.О. Кабо. – М.: Книгоиздательство ВЦСПС, 1928. – 290 с.
5. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома / Б.М. Кириков. – СПб.: Коло, 2012. – 576 с.

6. Кирьянов Ю.И. Жизненный уровень рабочих России (конец XIX – начало XX в.) / Ю.И. Кирьянов. – М.: Наука, 1979. – 287 с.

7. Крузе Э.Э. Условия труда и быта рабочего класса России в 1900 – 1914 гг. / Э.Э. Крузе. Под ред. Т.М. Китаниной. – Л.: Наука. Ленингр. отд-ние, 1981. – 143 с.

8. Лисаевич И.И. Санкт-Петербург. Архитектурный портрет 1703 – 2003 / И.И. Лисаевич; [Федер. целевая программа «Культура России»]. – СПб.: Logos, 2002. – 525, [1] с.

9. Лопяло К.К. Жилище – рабочим: [Жил. условия до и после революции] / К.К. Лопяло. – М.: изд. и тип. Профиздата, 1932. – 96 с.

10. Михневич В.О. Язвы Петербурга. Опыт историко-статистического исследования нравственности столичного населения / В.О. Михневич. – СПб.: ООО «Издательство “Лимбус Пресс”», 2003. – 784 с.

11. Мышковский Я.И. Жилища разных эпох. Вчера, сегодня, завтра / Я.И. Мышковский. – М.: Строиздат. 1975. – 123 с.

12. Нардова В.А. Городское хозяйство Петербурга, XIX – начало XX века [Текст] / В.А. Нардова, А.С. Сухорукова, А.Н. Чистиков. – СПб.: Фонд «Креатив», 2014. – 399 с.

13. Нардова В.А. Городское самоуправление в России во второй половине XIX – начале XX в.: власть и общество. / В.А. Нардова. – СПб.: Лики России, 2014. – 567 с.

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

15. Пыжов Н.Н. Жилище рабочих до и после Октября / Н.Н. Пыжов. – М.; Л.: Центр. упр. печати ВСНХ СССР, 1925. – 60 с.

16. Светлов С.Ф. Петербургская жизнь в конце XIX столетия (в 1892 году) / С.Ф. Светлов; [Вступ. ст. и коммент. А.М. Конечного] С.-Петерб. гос. театр. б-ка. – СПб.: Гиперион, 1998. – 126 с.

17. Юхнева Н.В. Этнический состав и этносоциальная структура населения Петербурга. Вторая половина XIX – начало XX века / Н.В. Юхнева. – Л.: Наука, 1984. – 224 с.

18. Синова И.В. Дети в городском российском социуме во второй половине XIX – начале XX в.: проблемы социализации, девиантности и жестокого обращения / И.В. Синова. – СПб., 2014. – 288 с.

Статьи

1. Баженов Е.В. Особенности архитектуры доходных домов столичных городов Европы и России / Е.В. Баженов // Международный научный журнал «Инновационная наука». – 2016. – № 3. – С. 148 – 150.

2. Борисова И.Б. Петербургский дворник: государство и чистота / И.Б. Борисова, Г.Г. Приамурский // Неприкосновенный запас. – 2006. – № 2 (46). – С. 241 – 256.

3. Верemenko В.А. «Безвластная власть»: статус женской домашней прислуги в России во второй половине XIX – начале XX в. / В.А. Верemenko // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: история России. – 2019. – № 2. – С. 320 – 354.

4. Верemenko В.А. «Дура в доме» – женская домашняя прислуга в дворянских семьях России второй половины XIX – начала XX в. / В.А. Верemenko // Альманах гендерной истории «Адам и Ева». – М., 2013. – С. 241 – 273.

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

6. Верemenko В.А. Эволюция привилегированного городского быта: Великие реформы и прислуга в России второй половины XIX – начала XX в. / В.А. Верemenko // Реформы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции. – СПб., 2020. – С. 278 – 283.

7. Верemenko В.А. Факторы, определявшие выбор места жительства столичной дворянско-интеллигентской семьи в последней трети XIX – начале XX в. / В.А. Верemenko // Природно-географические факторы в повседневной жизни населения

России: история и современность. Материалы международной научной конференции. – СПб., 2019. – С. 22 – 31.

8. Гончаров С.А. Петербургский дворник – литературный тип и реальность (XIX – XX веков) / С.А. Гончаров // *Studia Litteraria Polona-Slavica*. – Warszawa, 1990. – № 4. – Р. 169 – 171.

9. Демидович Д.М. Аренда и покупка земли под жилищное строительство в Петербурге во второй половине XIX – начале XX веков / Д.М. Демидович // *Журнал-книга «Предпринимательство»*. – М.: ООО «Издатель-М», 2016. – № 6. – С. 136 – 144.

10. Демидович Д.М. Арендные и субарендные отношения в петербургских доходных домах конца XIX – начала XX веков / Д.М. Демидович // *Вестник Ленинградского государственного университета им. А.С. Пушкина*. – 2014. – Т. 4. – № 4. – С. 26 – 33.

11. Демидович Д.М. Взаимодействие домовладельцев петербургских доходных домов с полицейскими чинами / Д.М. Демидович // *Научное мнение. Историч., социальные и экономич. науки: научный журнал / Санкт-Петерб. универс. консорциум*. – 2014. – № 9. – С. 83 – 88.

12. Демидович Д.М. Домовая прислуга петербургских доходных домов: дворник как феномен городской жизни / Д.М. Демидович // *Вестник Орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования*. – 2014. – № 5 (40). – С. 272 – 274.

13. Демидович Д.М. Доходный дом как памятник архитектурного наследия Санкт-Петербурга / Д.М. Демидович // *Сохранение музыкального культурного наследия Северо-Запада России: материалы межвуз. науч.-практ. конф. 29 нояб. 2011 г. / отв. ред. Т.П. Самсонова*. – СПб.: ЛГУ им. А.С. Пушкина, 2011. – С. 35 – 39.

14. Демидович Д.М. Ипотечное кредитование как фактор формирования рядовой застройки Петербурга на рубеже XIX – XX веков / Д.М. Демидович // *Журнал-книга «Предпринимательство»*. – М.: ООО «Издатель-М», 2016. – № 7. – С. 114 – 122.

15. Демидович Д.М. Критерии выбора арендного жилья квартиросъемщиками Петербургских доходных домов в

1870-х гг. – начале XX века / Д.М. Демидович // *Университетский научный журнал*. – 2019. – № 49. – С. 70 – 76.

16. Ермолов В.А. Повседневная жизнь российских рабочих на рубеже XIX – XX вв. / В.А. Ермолов // *Общество. Среда. Развитие (Terra Humana)*. – 2010. – № 1. – С. 27 – 33.

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

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

19. Крылова Е.Н. Фейковые новости на страницах столичных периодических изданий начала XX в. (на примере статей о полиции в газете «Новое время») / Е.Н. Крылова // *Historia provinciae – журнал региональной истории*. – Череповец, 2020. – Т. 4. – № 3. – С. 765 – 798.

20. Кузьмин А.А. Трудовая повседневность нижних чинов полиции Санкт-Петербурга в конце XIX – начале XX века / А.А. Кузьмин // *Вестник оренбургского государственного педагогического университета. Электронный научный журнал*. – 2016. – № 3. – С. 93 – 102.

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

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

23. Николаев А.Б. Домовладельцы перед Временным судом (Петроград, весна – лето 1917 г.) / А.Б. Николаев // *Революция 1917 года в России: новые подходы и взгляды. Сб. науч. ст.* – СПб., 2015. – С. 139 – 155.

24. Николаев А.Б. Настроения и политические взгляды петроградских полицейских накануне Февральской революции / А.Б. Николаев // *Journal of Modern Russian History and Historiography*. – Leiden, Boston, 2012. – Т. 5. – Р. 1 – 39.

25. Самарина Л.А. Климатический фактор в повседневной работе городского дворника российской империи в конце XIX в. / Л.А. Самарина // *Природно-географические факторы в повседневной жизни населения России: история и современность. Материалы международной научной конференции*. – СПб., 2019. – С. 109 – 116.

26. Самарина Л.А. «Мерзавцы все крали»: воровство среди домашней прислуги в России второй половины XIX в. / Л.А. Самарина // *История повседневности*. – 2017. – № 1. – С. 77 – 89.

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

28. Силуянова Н.М., Немченко С.Б. Обзор уголовного законодательства в сфере страхования в Российской империи XIX в. / Н.М. Силуянова, С.Б. Немченко // *Право. Безопасность. Чрезвычайные ситуации*. – 2016. – № 2. – С. 33 – 37.

29. Смирнов В. Деятельность городских кредитных обществ – ипотечных учреждений нового типа в дореволюционной России / В. Смирнов // *Финансы и кредит*. – 2003. – № 8. – С. 68 – 76.

30. Серженко И.И. Особенности строительства доходного жилья на монастырских и приходских землях в Москве в конце XIX – начале XX в. / И.И. Серженко // *Теория и практика общественного развития*. – 2014. – № 2. – С. 255 – 257.

31. Серженко И.И. Строительство многоэтажных доходных домов в Москве в 1892 – 1917 годах. Политика городского самоуправления. / И.И. Серженко // *Экономические стратегии*. – 2014. – Т. 1. – № 1 (117). С. 60 – 65.

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

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

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

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

36. Череди́на И.С., Рыбакова Е.Ю. Доходные дома в Берлине и Москве: история и развитие / И.С. Череди́на, Е.Ю. Рыбакова // *Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ*. – Хабаровск, 2019. – Т. 1. – С. 365 – 371.

37. Юденюк И.Н., Моор В.К. Доходные дома г. Владивостока и их влияние на формирование архитектурного облика города / И.Н. Юденюк, В.К. Моор // *Горный информационно-аналитический бюллетень (научно-технический журнал)*. – 2014. – № 4 – 9. – С. 190 – 201.

Авторефераты диссертаций

1. Аврух Л.Г. Телефонизация Петербурга. 1882 – 1917 гг.: Автореф. дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / Л.Г. Аврух. – СПб., 2004. – 22 с.

2. Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века (историко-правовое исследование): Автореф. дис. ... к. юрид. н.: 12.00.01 / В.В. Рогачев. – М., 2007. – 20 с.

3. Тарасова Ю.И. Доходные дома в структуре крупных городов западной Сибири (Томск, Омск, Барнаул, Новосибирск):

Автореф. дис. ... к. искусствовед.: 17.00.04 / Ю.И. Тарасова. – Новосибирск, 2013. – 35 с.

4. Регулирование рынка жилья в России в конце XIX – начале XX века: автореферат дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Санкт-Петербург, 1993. – 16 с.

Диссертации

1. Аксенов В.Б. Повседневная жизнь Петрограда и Москвы в 1917 году): Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / В.Б. Аксенов. – М., 2002. – 231 с.

2. Вахромеева О.Б. Социально-экономическое положение женщин в Санкт-Петербурге конце XIX – начале XX вв.: Дис. ... д. ист. н.: 07.00.02 / О.Б. Вахромеева. – СПб., 2009. – 428 с.

3. Гуркин Я.А. Санкт-Петербургская сыскная полиция в конце XIX-начале XX вв.: Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / Я.А. Гуркин. – СПб., 2016. – 162 с.

4. Демидович Д.М. Доходные дома Санкт-Петербурга как социальное явление (1870-е гг. – начало XX века): Дис. ... к. ист. н. 07.00.02 / Д.М. Демидович. – СПб., 2021.

5. Ляровский А.Б. Частная и общественная жизнь петербургской интеллигенции 1907 – 1914 гг. (проблема самоидентификации): Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / А.Б. Ляровский. – СПб., 2000. – 187 с.

6. Макарова Н.В. Общественная жизнь студенчества России в первой половине XIX века: Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / Н.В. Макарова. – М., 1999. – 228 с.

7. Райский Ю.Л. Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX веков: Дис. ... д. ист. н.: 07.00.02 / Ю.Л. Райский. – Курск, 1982. – 567 с.

8. Сухорукова А.С. Петербургская городская дума и проблемы градостроительства в конце XIX – начале XX века: Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / А.С. Сухорукова. – СПб., 2000. – 213 с.

9. Юхнева Е.Д. Жилище как элемент бытовой культуры городского населения (на материалах Петербурга конца XIX века): Дис. ... к. ист. н.: 07.00.02 / Е.Д. Юхнева. – СПб., 2004. – 267 с.

Литература на иностранных языках

1. Allen J., McDowell L. Landlords and property: social relations in the private rented sector / John Allen, Linda McDowell. – Cambridge: Cambridge University Press, 1989. – 224 p.

2. Dennis R. Property and Propriety: Jewish Landlords in Early Twentieth-Century Toronto / Richard Dennis// Transactions of the Institute of British Geographers. – 1997. – Vol. 22, № 3. – P. 377 – 397

3. Hughes A. Lives less ordinary: Dublin's Fitzwilliam square, 1798 – 1922 / A. Hughes. – Dublin: The Liffey Press, 2011. – 288 p.

4. Meller H.E. European cities 1890 – 1930s: history, culture, and the build environment / Hellen Meller. Chichester. – New York: Wiley, 2001. – 286 p.

5. Rustemeyer Angela, Siebert Diana Alltagsgeschichte der unteren Schichten im russischen Reich (1861-1914): Komment. Bibliogr. zeitgenössischer Titel u. Ber. über die Forschung / Angela Rustemeyer u. Diana Siebert. – Stuttgart: Steiner, 1997. – 280 s.

6. Simon R.D. The city-building process: housing and services in new Milwaukee neighborhoods, 1880-1910. / Roger D Simon – Philadelphia: American Philosophical Society, 1978. – 64 p.

7. Zunz O. The changing face of inequality: urbanization, industrial development, and immigrants in Detroit, 1880-1920. / O. Zunz – Chicago: University of Chicago Press, 1982. – 502 p.

Приложения

Приложение № 1. Количество дворников в зависимости от размера дома по переписи 15 декабря 1900 г.¹

Количество дворников в зависимости от размера дома			
Кол-во квартир в доме	Количество домов	Количество дворников	
		Зимой	Летом
1	692	537	526
2 – 3	1085	923	898
4 – 5	1057	971	869
6 – 10	1867	2355	2165
11 – 20	2352	4345	3780
21 – 50	2154	6433	5755
51 – 100	348	1799	1580
Более 100	80	776	651
Итого	9635	18239	16240

¹ Составлено по: Санкт-Петербург по переписи 15 декабря 1900 года. СПб., 1900. Табл. 6. С. 666 – 671.

Приложение № 2. Средние цены за рабочий день ремонтников в Петербурге в 1895 и 1908 гг.¹

Название	Цена на 1895	Цена на 1908
Водопроводчик с мальчиком	1 рубль 50 копеек	2 рубля
Каменщик	1 р. 25 коп.	1 р. 4 коп.
Маляр	80 коп.	1 р. 6 коп.
Мозаичник		1 р. 75 коп.
Печник	1 р. 10 коп.	1 р. 55 коп.
Плотник		1 р. 4 коп.
Стекольщик		1 р. 4 коп.
Столяр	1 р. 25 коп.	1 р. 8 коп.
Штукатур	85 коп.	1 р. 6 коп.
Газовщик		2 р. 1 коп.

¹ Составлено по: Цены на строительные работы // Домовладелец. СПб., 1895. № 1. С. 1; Сороковский К.И. Строительный мастер. Справочная книжка и календарь для десятников, техников, подрядчиков мастеров и рабочих по строительному делу. СПб., 1908.

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Адмиралтейская	Адмиралтейская наб.	200		300		600	
Адмиралтейская	Адмиралтейского канала наб.	75		100		200	
Спасская	Александринская пл.	200		250		700	
Коломенская	Алексеевская	35		40		170	
Нарвская	Альбуминная	2		2		15	
Адмиралтейская	Английская наб. до наб. Ново-Адмиралтейского кан.	175		300		500	
Адмиралтейская	Английская наб. до Николаевского моста	225		300		600	
Коломенская	Английский пр. от Фонарного до церкви Покрова	40		75		125	

¹ Составлено по: Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имущества, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соединенным присутствием Правл. и Наблюд. ком. 22 февр. 1894 г. СПб., 1894; Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имущества, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. ... 19 авг. и 25 окт. 1897 г. СПб., 1899; Петербургское гор. кредитное о-во. Расценочная ведомость земли и строительных материалов для оценки имущества, закладываемых С.-Петербургскому городскому кредитному обществу: Утв. Соед. присутствием Правл. и Наблюдат. ком. 26 февр. 1914 г. СПб., 1914.

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Коломенская	Английский пр. от Церкви Покрова до Мойки	50		75		150	
Спасская	Апраксин пер.	125		150		400	
Адмиралтейская	Аптекарьский пер.	75		100		225	
Литейная	Артиллерийская	40		50		175	
Александрово-невская	Атаманская	3		10		30	
Спасская	Б. Итальянская	175		250		450	
Казанская	Б. Конюшенная от Вольнского до Конюшенной пл.	275		275		500	
Казанская	Б. Конюшенная от Невского пр. до Вольнского	325		325		750	
Коломенская	Б. Мастерская	50		60		130	
Спасская	Б. Подъяческая	80		100		225	
Спасская	Банковский пер.	100		100		300	
Литейная	Басков пер. от Знаменской пл. до Преображенской	40		75		190	
Литейная	Басков пер. от Басковой ул. до Знаменской пл.	75		75		170	

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Литейная	Баскова	60		70	180
Литейная	Бассейная от Знаменской до Лиговской и Греческого	75		125	225
Литейная	Бассейная от Надеждинской до Знаменской	100		150	275
Литейная	Бассейная от Литейного до Надежденской	125		200	325
Адмиралтейская	Благовещенская от Английского пр. до Ново-Исаакиевской	125		150	300
Адмиралтейская	Благовещенская от Ново-Исаакиевской до Морской	125		150	225
Московская	Богородская	40		20	60
Рождественская	Большая Болотная от Мытнинской до Калашниковской наб.	8		20	50
Рождественская	Большая Болотная от Слоновой до Мытнинской	15		25	70
Московская	Боровая от Разъезжей до Глазовой	40		60	150
Александров-невская	Боровая от Курской до Разстанной	5		5	50
Александров-невская	Боровая от Обводного до Курской	10		15	70

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Александров-невская	Боровая от Разстанной до Царскосельской ж/д	3		5	20
Александров-невская	Боровая от Глазовской до Обводного кан.	20		45	100
Рождественская	Боровичская	6		15	80
Московская	Бронницкая от Загородного до Клинского	40		60	180
Московская	Бронницкая от Клинского до Мало-Царскосельского	30		40	120
Московская	Бронницкая от Мало-Царскосельского до Обводного кан.	20		30	70
Московская	Введенского от Фонтанки до Загородного	50		35	160
Московская	Верейская от Загородного до Клинского	40		60	180
Московская	Верейская от Клинского до Царскосельского	30		35	120
Московская	Верейская от Царскосельского до Обводного кан.	20		25	70
Литейная	Виленский пер. от Знаменской до Преображенской	35		50	140

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Литейная	Виленский пер. от Преображенской до Парадной	35		50	70
Нарвская	Виндавская от Межевого до Динабургской	1		2	15
Нарвская	Виндавская от Динабургской к Сельдяному кан.	1		2	8
Коломенская	Витебская от Упраздненного пер. до Мясной	15		25	70
Коломенская	Витебская от Мясной до Лопманской	15		25	50
Московская	Владимирский пр.	250		300	650
Нарвская	Внутреннего канала наб.	2		2	3
Александров-невская	Воздвиженская	20		25	80
Спасская	Вознесенский пер.	60		80	180
Спасская	Вознесенский пр. от Вознесенского моста до Садовой	175		250	450
Спасская	Вознесенский пр. от Садовой до Измайловского моста	125		250	450
Адмиралтейская	Вознесенский пр. от Адмиралтейского до Большой Морской	200		250	450

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Александров-невская	Волковки р. наб.	1		1	6
Александров-невская	Волковская от Лиговской до Заставской	1		5	20
Александров-невская	Волковская от Заставской до Рошинской	1		5	12
Московская	Волоколамская	25		25	70
Казанская	Волынский пер.	75		100	300
Александров-невская	Воронежская от Курской до Разстанной	3		5	40
Александров-невская	Воронежская от Обводного до Курской	7		10	30
Александров-невская	Воронежская от Глазовской до Обводного	15		20	80
Литейная	Воскресенская наб. от Воскресенских прод. магазинов до Воскресенского пр.	50		100	125
Литейная	Воскресенская наб. от Воскресенского пр. до Литейного	80		100	300
Рождественская	Воскресенская от Смольной наб. до Воскресенских прод. магазинов	40		100	75
Коломенская	Воскресенская пл.	30		50	100
Литейная	Воскресенский пр. от Воскресенской наб. до Захарьевской	40		75	300

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Литейная	Воскресенский пр. от Захарьевской до Кирочной	70		75		300	
Нарвская	Восьмая и девятая роты Измайловского полка	20		40		100	
Нарвская	Вторая и третья роты Измайловского полка	40		60		160	
Литейная	Гагаринская от Французской наб. до Сергиевской	100		100		300	
Литейная	Гагаринская от Сергиевской до Пантелеймоновской	100		100		225	
Литейная	Гагаринская наб. (Французская)	150		250		600	
Адмиралтейская	Галерная от Сенатского пр. до Благоевской	125		150		250	
Адмиралтейская	Галерная от Благоевской до Ново-Адмиралтейского канала	100		100		225	
Нарвская	Гапсальская	2		4		10	
Александров-невская	Глазовская от Боровой до Обводного	25		50		100	
Александров-невская	Глазовская от Разъезжей до Боровой	40		50		100	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Глазовская правая ст. от Боровой до Звенигородской	25		50		100	
Московская	Глазовская правая ст. от Разъезжей до Боровой	40		50		100	
Александров-невская	Глинская	1		5		25	
Александров-невская	Гончарная	60		100		225	
Адмиралтейская	Гороховая от Адмиралтейского пр. до Малой Морской	200		250		600	
Адмиралтейская	Гороховая от Красного моста до Каменного	225		250		450	
	Гороховая от Малой Морской до Красного моста			250		600	
Московская	Гороховая от Фонтанки до Загородного	125		250		375	
Спасская	Гороховая от Садовой до Семеновского моста	175		250		375	
Спасская	Гороховая от Каменного моста до Садовой	225		250		375	
Спасская	Горстка	100		150		300	
Рождественская	Госпитальная	15		20		75	
Нарвская	Госпитальный пер.	30		30		75	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Графский пер.	75		100		225	
Рождественская	Греческий пр.	40		60		175	
Литейная	Гродненский пер.	35		50		150	
Литейная	Гусев пер.	60		75		180	
Нарвская	Двенадцатая рота Измайловского полка от Ново-Петергофского пр. до Дровянной	15		30		75	
Нарвская	Двенадцатая рота Измайловского полка от Измайловского пр. до Ново-Петергофского пр.	10		30		120	
Адмиралтейская	Дворцовая наб.	225		300		700	
Рождественская	Детярная от 2-й Рождественской до 7-й Рождественской	25		35		125	
Рождественская	Детярная от 7-й Рождественской до Большой Болотной и 10-й Рождественской	15		25		125	
Рождественская	Детярная от Невского до 2-й Рождественской	40		50		200	
Рождественская	Детярный пер.	7		15		65	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Казанская	Демидов пер.	100		150		300	
Спасская	Демидов пер. от Екатерининского кан. до Сенной пл.	125		150		300	
Нарвская	Дерптский пер.	10		25		50	
Нарвская	Десятая рота Измайловского полка от Измайловского пр. до Ново-Петергофского пр.	15		30		100	
Нарвская	Десятая рота Измайловского полка от Ново-Петергофского пр. до Дровянной ул.	10		30		75	
Нарвская	Динабургская от Виндавской до Морского кан.	2		2		10	
Нарвская	Динабургская от Гутуевского моста до Виндавской	3		4		15	
Московская	Дмитровский пер.	75		80		225	
Нарвская	Дровянная	15		30		60	
Коломенская	Дровяной пер.	15		25		75	
Нарвская	Дубленский пер.	15		20		60	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Спасская	Думская ул.	150		175		400	
Нарвская	Екатерингофский пр. наб. от Рижского пр. до Бумажного кан.	8		10		20	
Нарвская	Екатерингофский пр. наб. правая ст.а от р. Невы до Сельдяного кан.	5		8		20	
Коломенская	Екатерингофский пр. от Аларчина моста до Калининской пл.	40		75		150	
Коломенская	Екатерингофский пр. от Кашина моста до Аларчина моста	65		100		200	
Казанская	Екатерингофский пр. от Харламова моста до Кашина моста	100		175		250	
Спасская	Екатерингофский пр. от Садовой до Харламова моста	125		200		300	
Спасская	Екатерининская.	250		300		600	
Коломенская	Екатерининского кан. наб. от Аларчина моста до Калинин моста	35		75		100	
Коломенская	Екатерининского кан. наб. от Пикалова моста до Аларчина моста	50		100		175	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Казанская	Екатерининского канала наб. от Банковского пер. до Харламова	80		150		275	
Казанская	Екатерининского канала наб. от Казанского до Каменного моста	150		150		350	
Казанская	Екатерининского канала наб. от Каменного до Банковского моста	100		150		350	
Казанская	Екатерининского канала наб. от Мойки до Казанского моста	150		150		500	
Казанская	Екатерининского канала наб. от Харламова до Никольского	60		100		175	
Александров-невская	Екатеринославская от Обводного до Курской	1		5		20	
Александров-невская	Екатеринославская от Чубарова до Обводного	7		10		35	
Рождественская	Железный пер.	40		50		150	
Московская	Забалканский пр. левая ст. от Загородного до Обводного	70		100		200	
Александров-невская	Забалканский пр. от Заставской до границы города	2		15		45	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Александровская	Забалканский пр. от Московских ворот до Заставской	5		15		45	
Московская	Забалканский пр. левая ст. от Фонтанки до Загородного пр.	100		100		300	
Александровская	Забалканский пр. от Киевской до Московских ворот	33		35		45	
Александровская	Забалканский пр. от Обводного кан. до Киевской	20		50		100	
Нарвская	Забалканский пр. от Альбуминской до Московских триумфальных ворот	3		35		45	
Нарвская	Забалканский пр. от Заставской до Рошинской	2		15		45	
Нарвская	Забалканский пр. от Московских ворот до Заставской ул.	5		15		45	
Спасская	Забалканский пр. от Сенной до Обуховского моста	150		150		450	
Нарвская	Забалканский пр. от р. Фонтанки до 1-й роты	100		150		300	
Коломенская	Заводская у	10		15		35	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Загородный пр. от Введенского пер. до Забалканского пер.	90		150		300	
Московская	Загородный пр. от Владимирского и Щербакова до Чернышева	175		250		450	
Московская	Загородный пр. от Звенигородской до Введенской	125		200		350	
Московская	Загородный пр. от Чернышева до Звенигородской	150		250		450	
Нарвская	Заротная ул.	25		40		100	
Александровская	Заставская ул. от Полей Ямского общества до Цветочной	1		5		15	
Нарвская	Заставская ул. от Цветочной до конца	1		1		12	
Литейная	Захарьевская от Воскресенского до Потемкинской	45		75		200	
Литейная	Захарьевская от Литейного пр. до Воскресенского	5		100		250	
Рождественская	Заячий	5		12		90	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Звенигородская от Загородного до Кабинетной	60		75		200	
Московская	Звенигородская от Кабинетной до Николаевский	40		75		200	
Московская	Звенигородская от Николаевской до Глазовской	25		50		175	
Литейная	Знаменская от Баскова до Кирочной	100		125		300	
Литейная	Знаменская от Невского пр. до Баскова пер.	125		150		350	
Александров-невская	Знаменская пл.	200		200		800	
Александров-невская	Золотоношская от Невского пр. до Тележной	3		5		80	
Александров-невская	Золотоношская от Тележной до Миргородской	3		5		50	
Московская	Ивановская от Загородного до Николаевской	65		80		250	
Московская	Ивановская от Николаевской до Боровой	40		80		175	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Нарвская	Измайловский пр. от Троицкого собора до Обводного кан.	50		75		225	
Нарвская	Измайловский пр. от Фонтани до Троицкого собора	75		150		300	
адмиралтейская	Исакиевская пл.	200		250		600	
Литейная	Итальянская Малая от Знаменской до Лиговской	60		100		250	
Литейная	Итальянская Малая от Надеждинской до Знаменской	80		125		300	
Литейная	Итальянская Малая от Литейного до Надеждинской	100		175		300	
Московская	Кабинетная от Ивановской до Звенигородской	50		85		275	
Московская	Кабинетная от Разъезжей до Ивановской	75		85		275	
Рождественская	Кавалергардская от Слоновой до Шпалерной	15		30		80	
Рождественская	Кавалергардская от Шалерной до Смоленной наб.	7		10		50	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Казанская	Казанская пл.	225		225		500	
Казанская	Казанская ул. от Вознесенского до Фонарного пер.	125		150		300	
Казанская	Казанская ул. от Демидова пер. до Вознесенского пр.	175		225		400	
Казанская	Казанская ул. от Казанской пл. до Демидова пер.	225		225		450	
Московская	Казачий Большой пер. от Гороховой до поворота на Загородный	50		60		225	
Московская	Казачий Большой до Загородного пр.	50		60		150	
Московская	Казачий Малый пер.	35		40		120	
Казанская	Казначейская	80		100		200	
Рождественская	Калашниковская наб.	50		60		120	
Рождественская	Калашниковский пр. от Херсонской до Калашниковской	45		50		100	
Рождественская	Калашниковский пр. от Невского пр. до Херсонской	65		70		200	
Коломенская	Калининская пл.	30		40		150	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Коломенская	Калининский пер.	20		20		55	
Рождественская	Калужский пер.	5		10		50	
Коломенская	Канонерская	20		40		90	
Коломенская	Канонерский пер.	15		25		90	
Спасская	Караванная	275		300		600	
Рождественская	Кирилловская	7		15		60	
Литейная	Кирочная от Знаменской до Парадной и Потемкинской	50		75		275	
Литейная	Кирочная от Литейного пр. до Знаменской	80		100		325	
Литейная	Кирочная от Парадной до Потемкинской	50		50		200	
адмиралтейская	Кирпичный пер.	200		200		400	
Коломенская	Климов пер.	20		30		90	
Московская	Клинский пр.	40		60		180	
Коломенская	Княжеский пер.	15		20		60	
Литейная	Ковенский пер. от Знаменской до Лиговской	40		60		170	

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп	рубли	рубли
Литейная	Ковенский пер. от Надеждинской до Знаменской	50		60	170
Нарвская	Колмовская у	1		10	15
Московская	Колокольная	90		100	300
Московская	Коломенская от Кузнечного до Свечного пер.	55		80	200
Московская	Коломенская от Разъезжей до Волоколамской	25		40	120
Московская	Коломенская от Свечного пер. до Разъезжей	35		80	200
Рождественская	Конная от Калашниковского пр. до Перекупного пер.	20		35	125
Рождественская	Конная от Перекупного до Консисторской	20		35	100
адмиралтейская	Конногвардейский бульвар	100		200	400
	Конногвардейский пер.			100	250
Рождественская	Консисторская от Конной до Херсонской	15		20	90
Рождественская	Консисторская от Невского пр. до Конной	20		35	90
Александрово-невская	Константиноградская	3		5	30

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп	рубли	рубли
Коломенская	Корабельная наб.	35		50	100
Литейная	Косой пер.	50		65	150
Рождественская	Костромская	5		10	40
Нарвская	Красильный пер.	2		4	8
Александрово-невская	Кременчугская от Миргородской до Атаманской	3		8	30
Александрово-невская	Кременчугская от Тележной до Миргородской	5		15	60
Спасская	Крюкова Канала наб. от р. Фонтанки до Никольского	50		75	150
Адмиралтейская	Круглый пер.	65		100	200
Казанская	Крюкова Канала наб. от Тюремного моста до Екатерининского кан.	60		75	150
Коломенская	Крюкова Канала наб. от Екатерининского кан. до Фонтанки	40		75	150
Коломенская	Крюкова Канала наб. от Мойки до Екатерининского кан	60		75	150

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Кузнечный пер. от Владимирского пр. до Николаевской	75		100		250	
Московская	Кузнечный пер. от Николаевской до Лиговской	75		100		225	
Нарвская	Курляндская ул. от Дровиной ул. до р. Таракановки	10		30		60	
Нарвская	Курляндская ул. от Петергофского пр. до р. Екатерингофки	3		20		40	
Нарвская	Курляндская ул. от р. Таракановки до Петергофского пр.	7		30		60	
Александров-невская	Курская от Боровой до Тамбовской	5		7		50	
Александров-невская	Курская от Тамбовской до продолжения Екатеринославской	1		2		20	
Спасская	Кустарный пер.	30		30		100	
Рождественская	Лафонская	15		25		90	
Рождественская	Лафонская пл.	20		25		125	
Нарвская	Лейхтенбергская	8		8		40	
Московская	Лештуков пер.	50		60		200	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Нарвская	Либавский пер.	3		20		40	
Рождественская	Лиговская от 2-й Рождественской до Невского пр.	80		80		350	
Литейная	Лиговская от Итальянской до Невского пр.	90		80		350	
Рождественская	Лиговская от Прудковского пер. до 2-й Рождественской	50		80		350	
Литейная	Лиговская ул. от Бассейной до Итальянской	60		80		200	
Московская	Лиговский пер.	50		75		250	
Нарвская	Лифлянская от Обводного канн. до Бумажного пер.	3		10		20	
Александров-невская	Ломаная	1		5		20	
Коломенская	Лотманская	10		10		45	
Александров-невская	Лубенская	3		5		40	
Коломенская	Люблинский пер.	12		25		60	
Казанская	Малая Конюшенная	225		300		500	
Коломенская	Малая Мастерская	40		60		130	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Спасская	Малая Подъяческая	60		60		150	
Казанская	Максимилиановский пер. от Вознесенского пр. до Прачешного пер.	75		100		200	
	Максимилиановский пер. Прачешного пер. до конца			100		150	
Рождественская	Малая Болотная	8		15		40	
Спасская	Малков пер.	60		75		200	
Литейная	Манежный пер.	50		70		150	
Коломенская	Матисов пер.	10		15		40	
Московская	Матягин пер.	15		25		70	
адмиралтейская	Миллионная	150		200		400	
Коломенская	Минский пер.	30		50		100	
Александров-невская	Миргородская от Кремнчугской до р. Монастырки	3		10		40	
Александров-невская	Миргородская от Полтавской до Кременчугской	5		15		75	
Литейная	Митавский пер.	25		40		70	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Нарвская	Митрофаньевская Большая дорога	3		5		12	
Нарвская	Митрофаньевская Малая дорога	1		2		5	
Спасская	Михайловская пл.	250		250		700	
Спасская	Михайловская	350		350		800	
Коломенская	Мойки наб. от р. Пряжки до р. Невы	25		50		100	
Коломенская	Мойки наб. от Храповицкого моста до р. Пряжки	40		50		100	
Казанская	Мойки р. от Конюшенного моста до Певческого моста	175		225		300	
Казанская	Мойки р. от Красного моста до Синего моста	175		225		425	
Казанская	Мойки р. от Певческого моста до Красного моста	200		225		425	
Адмиралтейская	Мойки р. от Театрального моста до Конюшенного моста	150		225		425	
Адмиралтейская	Мойки р.от Синего моста до Реформаторской церкви	150		225		425	

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Адмиралтейская	Мойки р. наб. от Певческого до Красного моста	200		225	425
Адмиралтейская	Мойки р. наб. от Конюшенного до Певческого моста	125		225	300
Адмиралтейская	Мойки р. наб. от Красного до Синего моста	175		225	425
Коломенская	Мойки р. наб. от Крюкова кан. до Храповицкого моста	65		125	250
Казанская	Мойки р. наб. от Синего до Поцелуева моста	150		225	425
Нарвская	Молвинская	1		2	5
Александров-невская	Монастырки наб.	1		5	15
Спасская	Москательный пер.	100		100	250
Московская	Московская Большая	125		125	350
Московская	Московская Малая	60		75	200
Литейная	Моховая от Пантелеймоновской до Сергиевской	120		125	300

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Литейная	Моховая от Симеоновской до Пантелеймоновской	120		175	300
Спасская	Мучной пер.	125		150	350
Рождественская	Мытнинская от 2-й Рождественской до Старорусской	25		75	250
Рождественская	Мытнинская от Старорусской и 5-й Рождественской до Болотной	15		75	250
Коломенская	Мясная от наб. Екатерининского канн. до р. Пряжки	15		40	75
Коломенская	Мясная от р. Пряжки до р. Невы	10		15	40
Литейная	Надеждинская от Баскова пер. до Кирочной	80		150	275
Литейная	Надеждинская от Итальянской до Баскова пер.	90		200	375
Литейная	Надеждинская от Невского пр. до Итальянской	120		200	375
Нарвская	Нарвская пл.	5		15	50
Нарвская	Нарвский пр.	5		15	55

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Литейная	Невский пр. левая ст. от Аничкова моста до Надеждинской	300		450		1000	
Литейная	Невский пр. левая ст. от Надеждинской до Лиговской	250		450		1000	
Рождественская	Невский пр. от 1-й Рождественской до Харьковской	110		150		400	
Александров-невская	Невский пр. от Знаменской до 1-й Рождественской	150		150		500	
Александров-невская	Невский пр. от Консисторской до Александров-Невской Лавры	45		100		200	
Рождественская	Невский пр. от Консисторской до Александров-Невской Лавры	45		100		200	
Александров-невская	Невский пр. от Полицейского дома до Харьковской	100		150		400	
Александров-невская	Невский пр. от Харьковской до Консисторской	75		100		300	
Рождественская	Невский пр. от Харьковской до Консисторской	75		100		300	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Рождественская	Невский пр. от Знаменской до 1-й Рождественской	150		150		500	
Спасская	Невский пр. от Казанского моста до Аничкого моста	450		450		1500	
Казанская	Невский пр. от Полицейского моста до Казанского моста	450		450		1500	
Адмиралтейская	Невский пр. от Адмиралтейского пр. до Полицейского моста	400		450		1200	
Московская	Невский правая от аничкина моста до николаевской	300		450		1000	
Московская	Невский пр. правая ст. от Николаевской до Лиговской	250		450		1000	
Московская	Николаевская от Кузнечного пер. до Разъездной	100		150		350	
Московская	Николаевская от Звенигородской к Семеновскому плацу	40		125		300	
Московская	Николаевская от Невского пр. до Кузнечного пер.	125		150		450	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Николаевская от Разъезжей до Звенигородской	70		125		300	
Казанская	Никольская пл.	125		150		250	
Спасская	Никольский пер.	80		100		225	
Рождественская	Новгородская от Калашниковского пр. до Старорусской	6		15		60	
Рождественская	Новгородская от Старорусской до Большой Болотной	6		15		40	
Адмиралтейская	Ново-Адмиралтейский канал	50		100		200	
Адмиралтейская	Ново-Исаакьевская	90		125		250	
Казанская	Новый пер.	100		100		250	
Московская	Обводного кан. наб. от Звенигородской до Забалканского пер.	25		30		100	
Нарвская	Обводного кан. правая ст. от Забалканского пер. до Петергофского пр.		25	50		100	
Александров-невская	Обводного кан. правая ст. от Предтеченской до Глазовской	30		50		100	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Александров-невская	Обводного кан. правая ст. от р. Невы до Екатеринославской	10		30		60	
Рождественская	Одеская	8		15		80	
Нарвская	Одиннадцатая рота Измайловского полка	15		30		100	
Литейная	Озерный	40		50		150	
Нарвская	Ольховки р. Наб.	2		2		5	
Рождественская	Орловский пер.	25		45		150	
Коломенская	Офицерская от Крюкова канн. до Английского пр.	75		100		160	
Коломенская	Офицерская от Английского пр. до р. Пряжки	50		175		275	
Рождественская	Очаковская	3		15		70	
Александров-невская	Павловоградский пер.	10		20		80	
Литейная	Пантелеймоновская	125		150		325	
Нарвская	Пекезский пер.	1		1		3	
Нарвская	Пекезы р. наб.	2		2		3	
Коломенская	Перевозная	10		15		35	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Александровская	Переяславская	3		10		30	
Нарвская	Петергофский пр. от Обводного кан. до Сухопутной Таможни	15		20		60	
Нарвская	Петергофский пр. от Сухопутной Таможни до Нарвской пл.	5		20		60	
Нарвская	Петергофский пр. от р. Фонтанки до Обводного кан.	30		40		100	
Московская	Поварской пер.	75		80		225	
Рождественская	Подгорная	5		10		30	
Нарвская	Подзорная	2		5		5	
Нарвская	Подзорного кан. наб. левая ст.	5		10		20	
Нарвская	Подзорного кан. наб. правая ст. от р. Фонтанки до р. Екатерингофки	2		10		20	
Московская	Подольская от Клинского пер. до Малого Царскосельского пр.	30		40		120	
Московская	Подольская от Малого Царскосельского пр. до Обводного кан.	20		30		70	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Подольская от Загородного пр. до Клинского пер.	40		60		180	
Коломенская	Покровская пл.	60		75		250	
Александровская	Полтавская	45		60		175	
Литейная	Потемкинская	40		50		250	
Адмиралтейская	Почтампская	150		150		300	
Казанская	Прачешный пер.	75		100		175	
Александровская	Предтеченская	15		25		70	
Литейная	Преображенская от Большой Итальянской до Бассейной	45		50		170	
Литейная	Преображенская от Бассейной до Кирочной	35		40		120	
Александровская	Прилуцкая от Боровой до Тамбовской	3		5		35	
Александровская	Прилуцкая от Тамбовской до Екатеринославской	1		2		15	
Нарвская	Приютская	10		25		70	
Рождественская	Прудковский пер.	25		40		160	

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Коломенская	Прядильная	20		40	80
Коломенская	Прядильный пер.	20		30	80
Коломенская	Пряжки р. от р. Мойки до Мясной (левая ст.)	20		40	70
Коломенская	Пряжки р. от р. Мойки до Мясной (правая ст.)	15		40	40
Коломенская	Пряжки р. от Мясной до Лощманской	10		30	70
Коломенская	Псковская ул от Дровянного пер. до Мясной	15		25	70
Коломенская	Псковская ул от Мясной до Лощманской	15		25	50
Московская	Пушкинская	125		150	300
Александров-невская	Разстанная от Боровой до Лиговского кан.	3		5	40
Александров-невская	Разстанная от Лиговского кан. до Разстанного пер.	5		7	40
Александров-невская	Разстанная от Разстанного пер. до Волковского кладбища	1		2	40
Александров-невская	Разстанный пер.	1		2	10

Часть	Улица	1894		1899	1914
		рубли	коп		
Московская	Разъезжая от Загородного пр. до Николаевской	90		125	300
Московская	Разъезжая от Николаевской до Лиговской	60		125	250
Александров-невская	Разъезжая от Глазовской до Лиговской	60		125	250
Нарвская	Рижский пр. от Ново-петергофского пр. до р. Таракановки	25		50	90
Нарвская	Рижский пр. от р. Таракановки до Эстляндской	10		30	60
Нарвская	Рижский пр. от Эстляндской до р. Екаторингофки	5		20	30
Рождественская	Рождественская 1	50		65	250
Рождественская	Рождественская 10 от Дегтярной до Мытнинской	12		20	80
Рождественская	Рождественская 10 от Мытнинской до Новгородской	7		15	60
Рождественская	Рождественская 2 от Дегтярной до Калашникова	20		50	180

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Рождественская	Рождественская 2 от Лиговской до Дегтярной	30		50		180	
Рождественская	Рождественская 3 от Греческого пер. до Дегтярной	25		40		150	
Рождественская	Рождественская 3 от Дегтярной до Калашникова пр.	20		30		100	
Рождественская	Рождественская 4 от Дегтярной до Мытнинской	20		25		90	
Рождественская	Рождественская 4 от Лиговской до Дегтярной	25		35		160	
Рождественская	Рождественская 5 от Дегтярной до Мытнинской	20		25		90	
Рождественская	Рождественская 5 от Лиговского пр. до Дегтярной	25		35		160	
Рождественская	Рождественская 6 от Греческого пер. до Дегтярной	25		25		140	
Рождественская	Рождественская 6 от Дегтярной до Мытнинской	20		35		90	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Рождественская	Рождественская 7 от Греческого пер. до Дегтярной	20		25		140	
Рождественская	Рождественская 7 от Дегтярной до Мытнинской	25		35		90	
Рождественская	Рождественская 8 от Греческого пер. до Слонового пер.	30		50		150	
Рождественская	Рождественская 8 от Дегтярной до Мытнинской	15		50		100	
Рождественская	Рождественская 8 от Мытнинской до Новгородской	7		20		75	
Рождественская	Рождественская 8 от Слоновой до Дегтярного пер.	20		50		150	
Рождественская	Рождественская 9	15		20		120	
Рождественская	Рождественский пер.	15		25		140	
Александровская	Роменская от Лиговского кан. до Предтеченской	15		20		80	
Александровская	Роменская от Предтеченской до Екатеринославской	10		20		60	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Нарвская	Рота первая Измайловского полка	60		100		225	
Александров-невская	Рощинская правая ст. от полей Ямского общества до Забалканского пер.	1		2		8	
Нарвская	Рощинская правая ст.	1		2		3	
Московская	Рузовская от Загородного пр. до Клинского пер.	30		50		150	
Московская	Рузовская от Клинского пер. до Малого Царскосельского пр.	25		30		100	
Московская	Рузовская от Малого Царскосельского пр. до Обводного кан.	15		20		60	
Литейная	Рыночная	70		75		200	
Александров-невская	Рязанский пер.	12		15		60	
Коломенская	Садовая от Никольского рынка до Покровской пл.	85		100		300	
Коломенская	Садовая от Покровской пл. до Малого Калинин моста	55		75		200	
Спасская	Садовая от Вознесенского пр. до Никольского пер.	150		200		400	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Спасская	Садовая от р. Мойки до Невского пр.	250		300		500	
Спасская	Садовая от Невского пр. до Сенной пл.	275		300		600	
Спасская	Садовая от Сенной пл. до Вознесенского пр.	225		250		500	
Александров-невская	Сайкин пер.	15		20		65	
Литейная	Саперный пер. от Знаменской до Преображенской	35		60		180	
Литейная	Саперный пер. от Надеждинской до Знаменской	50		60		180	
Московская	Свечной пер. от Николаевской до Лиговской	40		75		180	
Московская	Свечной пер. от Большой Московской до Николаевской	50		75		180	
Нарвская	Сельдяная	2		3		6	
Нарвская	Сельдяного канала наб.	1		2		3	
Литейная	Сергеевская от Воскресенского пер. до Потемкинской	60		100		325	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Литейная	Сергеевская от р. Фонтанки до Литейного пр.	100		125		325	
Литейная	Сергеевская от Литейного пр. до Воскресенского пер.	100		125		375	
Московская	Серпуховская от Загородного пр. до Клинского пер.	40		60		180	
Московская	Серпуховская от Клинского пер. до Малого Царскосельского пр.	30		40		120	
Московская	Серпуховская от Малого Царскосельского пр. до Обводного кан.	20		30		70	
Литейная	Симеоновская	135		250		400	
Александровская	Смоленская	3		5		40	
Рождественская	смоленская наб.	40		40		40	
Рождественская	смоленский пр.	20		25		90	
Литейная	Солдатская	40		50		150	
Литейная	Соляной пер. от Рыночной до Пантелеймоновской	60		75		225	
Литейная	Соляной от Сергиевской до Рыночной	40		75		160	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Нарвская	Софийская	25		40		100	
Литейная	Спасо-Преображенская пл.	90		100		275	
Литейная	Спасская от Баскова и Церковного пер. до Знаменской	60		75		180	
Литейная	Спасская от Знаменской до Преображенской	40		75		150	
Спасская	Спасский пер.	125		125		300	
Спасская	Средняя Подъяческая	70		75		175	
Рождественская	Ставропольская	8		15		60	
Рождественская	Ставропольская пл.	15		20		60	
Нарвская	Старообрядческая ул.	1		2		5	
Рождественская	Старорусская	6		15		65	
Казанская	Столярный пер.	100		100		250	
Московская	Стремянная	100		125		350	
Нарвская	Сутугина	3		10		35	
Рождественская	Сухопутный пер.	6		10		30	
Рождественская	Таврическая от Слоновой до Шпалерной	20		40		160	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Рождественская	Таврическая от Шпалерной до Подгорной	12		25		60	
Александров-невская	Тамбовская от Курской до Разстанной	3		5		50	
Александров-невская	Тамбовская от Обводного кан. до Курской	5		8		60	
Нарвская	Тамбовская от Обводного кан. до наб.	1		2		3	
Нарвская	Таракановки р. от Обводного кан. до р. Екатерингофки и границы города		50	5		10	
Нарвская	Таракановки р. от р. Фонтанки до Обводного кан. проезжей части	1		20		10	
Нарвская	Таракановки р. от р. Фонтанки до Обводного кан. проезжей части	6		20		10	
Нарвская	Таракановский пер.	10		20		45	
Нарвская	Тарасовский пер. от 7-й роты Измайловского полка до Обводного кан.	20		35		70	
Рождественская	Тверская	12		35		100	
Казанская	Театральная пл.	150		200		300	
Александров-невская	Тележная	15		25		80	
Рождественская	Тележный пер.	35		50		160	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Спасская	Тиаров пер.	80		100		250	
Александров-невская	Товарный пер.	5		20		60	
Спасская	Толмазов пер.	150		200		300	
Коломенская	Торговая от Английского пр. до Воскресенской пл.	60		75		150	
Коломенская	Торговая от Крюкова кан. до Английского пр.	40		75		150	
Нарвская	Троицкая пл.	50		70		150	
Московская	Троицкая	150		225		400	
Нарвская	Троицкий пр.	30		50		125	
Коломенская	Тюремный пер.	30		40		80	
Коломенская	Упраздненный пер.	15		25		70	
Коломенская	Усачев пер.	35		60		160	
Казанская	Фонарный пер.	90		125		225	
Спасская	Фонтанки наб. от Большой Подъяческой до Крюкова кан.	80		200		250	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Спасская	Фонтанки наб. от Обуховского моста до Большой Подъяческой	100		200		250	
Спасская	Фонтанки наб. от Семеновского до Обуховского пр.	150		200		250	
Коломенская	Фонтанки р. от Английского пр. до Калинкина моста	40		125		125	
Литейная	Фонтанки р. от Гагаринской наб до р. Невы	175		200		450	
Нарвская	Фонтанки р. от Египетского до Калинкина моста	40		125		125	
Нарвская	Фонтанки р. от Измайловского до Египетского моста	65		125		200	
Нарвская	Фонтанки р. от Калинкина моста до Подзорного кан.	25		60		70	
Московская	Фонтанки р. от Невского пр. до Чернышева моста	175		200		450	
Нарвская	Фонтанки р. от Обуховского до Измайловского моста	85		200		250	

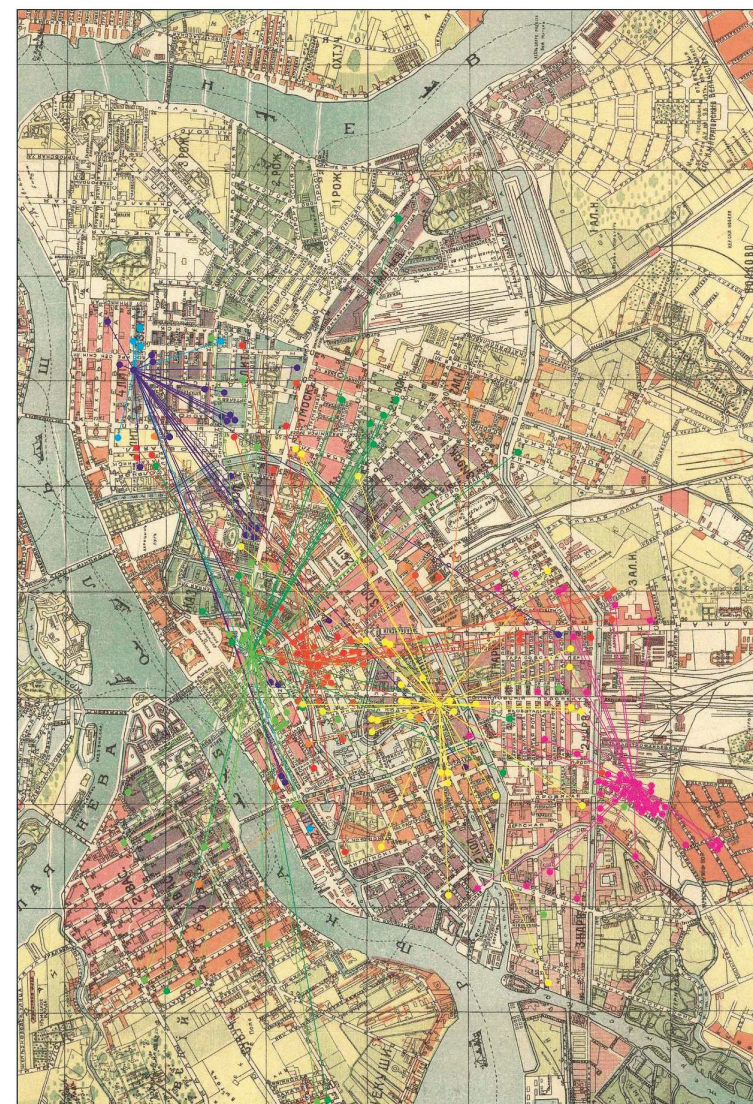
Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Московская	Фонтанки р. от Семеновского до Обуховского моста	125		200		250	
Коломенская	Фонтанки р. от Смежного моста до Английского пр.	65		125		250	
Московская	Фонтанки р. от Чернышева до Семеновского моста	150		200		350	
Спасская	Фонтанки р. от Симеоновского до Семеновского моста	175		200		450	
Рождественская	Фуражный пер.	8		15		60	
Литейная	Фуришадская от Вознесенского пр. до Потемкинской	50		75		300	
Литейная	Фуришадская от Литейного пр. до Вознесенского пр.	90		100		325	
Александров-невская	Харьковская	30		40		140	
Рождественская	Херсонская от Калашниковского до Перекупного пер.	20		25		100	
Рождественская	Херсонская от Перекупного пер. до Александров-невской лавры	15		15		80	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Адмиралтейская	Царицынская	125		150		350	
Александров-невская	Цветочная от Литовской до Заставской	1		5		15	
Александров-невская	Цветочная от Заставской до Портовой	1		5		8	
Александров-невская	Цветочная от Портовой до Рошинской	1		5		5	
Александров-невская	Черниговская от Путиловской ветки до Царскосельской ж/д	1		5		10	
Александров-невская	Черниговская от Забалканского пер. до Путиловской ветки	1		5		12	
Александров-невская	Чернорецкий пер.	10		15		35	
Московская	Черные пер.	125		200		325	
Спасская	Чернышев пер.	200		200		325	
Рождественская	Чесменская	5		10		30	
Нарвская	Пятая рота Измайловского полка	30		50		160	
Нарвская	Четвертая рота Измайловского полка	30		60		160	
Александров-невская	Чубаров пер. от Литовского кан. до Предтеченской	20		25		90	

Часть	Улица	1894		1899		1914	
		рубли	коп	рубли	коп	рубли	коп
Александров-невская	Чубаров пер. от Предтеченской до Екатеринославской	15		25		70	
Нарвская	Шестая и седьмая роты Измайловского полка	25		50		150	
Александров-невская	Шлиссельбургский пр. от Слободской до границы города	5		20		100	
Александров-невская	Шлиссельбургский пр. от р. Монастырки до Обводного кан.	20		20		100	
Александров-невская	Шлиссельбургский пр. от Обводного кан. до Слободской	15		20		60	
Литейная	Шпалерная от Тагаринской до Литейного пр.	65		100		250	
Литейная	Шпалерная от Литейного пр. до Воскресенского пер.	65		100		150	
Рождественская	Шпалерная от Потемкинской до Таврической	30		75		150	
Рождественская	Шпалерная от Таврической до Лафонской	15		40		80	
Нарвская	Штурманская	2		5		5	

Часть	Улица	1894		1899	1914
		руб.	коп.	руб.	руб.
Московская	Щербаков пер.	50		60	175
Литейная	Эртелев пер.	70		80	200
Нарвская	Эстляндская	7		20	25
Нарвская	Якобштадтский пер.	15		25	60
Московская	Ямская	45		60	200
Рождественская	Ярославская	5		10	55

Приложение № 4. Карта «Миграция жильцов доходных домов в пределах Санкт-Петербурга» (1894 – 1913 гг.)¹



¹ Составлено по: ЦГИА СПб. Ф. 1026. Оп. 1. Д. 111. ЛЛ. 1 – 117; Там же. Д. 25. ЛЛ. 1 – 95; Там же. Д. 127. ЛЛ. 1 – 140; Там же. Д. 229. ЛЛ. 1 – 84.

Именной указатель

Аврух Л.Г. 105, 198
Авсеенко В.Г. 37, 136, 190
Агафонов В. 75
Аксенов В.Б. 11, 38, 198
Алабин П. 12, 181
Александров В.А. 102, 103, 186
Баженов Е.В. 22
Базанкур-Штейнфельд (Гудкова) О.Г. 30, 161, 177
Баршев Я. 125, 177
Бахтиаров А.А. 97
Бертенсон Л.Б. 13
Блейхман Ю.И. 136, 177
Борбоулин В.И. 99
Борисова И.Б. 22, 145, 193
Брокгауз 35, 190
Бронштейн 129
Васюков С.И. 33, 190
Вахромеева О.Б. 22, 198
Веременко В.А. 20, 21, 30, 38, 116, 150, 157, 184, 193, 194
Волков Г.Т. 58
Волькенштейн Ф.А. 150
Воскресенская С.И. 153, 186
Второв И.А. 30, 178
Второв Н.И. 30, 178
Гейслер М.Ф. 143, 187
Глебова 89
Гойхбарг А.Г. 42, 178
Гончаров С.А. 22, 194
Григорьев А.А. 51, 190
Гуркин Я.А. 142
Гюбнер Ю.Ю. 12, 181, 187
Дадонова М.М. 76, 77
Даль В.И. 141, 143, 148, 190

Диканский М.Г. 12, 184, 187
Дурасов П.Ф. 156, 157
Егоров Е.С. 39, 58
Ермолов В.А. 22, 195
Ефрон 35, 190
Загвоскин А.А. 53, 54, 140, 142, 149, 187
Залесов В.Г. 22, 192
Заплатин А.С. 28, 121, 180
Засосов Д.А. 31, 95, 183, 135, 140
Зосимовский З.В. 67, 187
Игнатъев 94
Истомина А.А. 17, 138, 195
Кабо Е.О. 14, 144, 192
Калинина Д.А. 23, 195
Кильштет К.Е. 30, 183
Кириков Б.М. 22, 192
Кирсанова А. 166
Кириянов Ю.И. 15, 192
Киселев Г.Ф. 49
Клейгельс Н.В. 144
Козлов И. 145
Коновалов В. 12, 181
Копаныгин Е.А. 112, 187, 189
Копаныгин П. 111
Коробков В.А. 69, 187
Котляревская О.Ф. 76, 77
Котляревский В.И. 76
Крузе Э.Э. 15, 192
Ксантопуло Т.И. 75
Кудрявцев Н.Г. 119, 187, 188
Кузьмин А.А. 82, 195
Куликова И.В. 22, 192
Курнышев В. 145
Лангенбахер С. 96
Ларионов С. 85
Лбовский А.Н. 30, 178
Лебедев А.В. 95, 177
Лейкин Н.А. 33, 37, 110-112, 143, 148, 150, 152, 161-163, 190, 191

Лисаевич И.И. 22, 192
 Лихачев Д.С. 30, 183
 Лопяло К.К. 14, 192
 Лукин В.В. 27, 90, 180
 Луневский С.П. 65, 66, 68, 73, 188
 Лыткин Ф.С. 28, 121, 122, 180
 Лярский А.Б. 17, 18, 198
 Майер Ю. 104, 106, 188
 Макарова Н.В. 22, 198
 Маргерит В. 153, 191
 Маркова В.М. 76, 77
 Марков Е. 38, 122, 123
 Мейр Э. 93
 Меницкая-Зоммар О.М. 30, 38, 116, 184
 Меницкий И. 116
 Мережковский Д.С. 30, 183
 Мещерский А.П. 109
 Минцлов С.Р. 94, 184
 Михачев А. 145
 Михневич В.О. 13, 146, 147, 156, 166, 192
 Молоховец Е. 154, 188
 Моор В.К. 22, 197, 198
 Муравьев Н.В. 27, 45, 180
 Мышковский Я.И. 15, 192
 Нардова В.А. 19, 192
 Невский В.И. 153, 155, 188
 Некрасов Н.А. 88, 191
 Нельсина А. 154, 188
 Немченко С.Б. 71, 196
 Николаев А.Б. 5, 8, 19, 20, 95, 126, 195, 196
 Пальникова А. 39
 Пантелеев В. 95, 96
 Пискарев П.А. 30, 183
 Плетнев А.П. 33, 191
 Плещеев А.А. 33, 191
 Покровская М.И. 13, 184
 Прис В. 106, 188
 Просьбин С.А. 150, 189

Путилин И.Д. 166, 191
 Пыжов Н.Н. 14, 193
 Пызин В.И. 31, 95, 135, 140, 183
 Райский Ю.Л. 15, 16, 199
 Рерберг 64
 Решетников Ф.М. 128, 160, 161, 191
 Роберт фон Таль 47, 48
 Рогачев В.В. 55, 198
 Рубель А.Н. 12, 126
 Рыбакова Е.Ю. 23, 197
 Садовский 135
 Сазонов Н.Ф. 151, 160
 Самарина Л.А. 141, 142, 156, 157, 196
 Самецкий М. 12, 184
 Светлов С.Ф. 31, 193
 Святловский В.В. 12, 126, 184
 Семенов А.С. 75
 Семенов С.Т. 134, 191
 Серженко И.И. 23, 197
 Сидорчук И.В. 21, 196
 Силуянова Н.М. 71, 196
 Синакевич О.В. 30, 157, 178
 Синицина М. 113, 116, 189
 Синова И.В. 22, 193
 Скудре М. 30, 153, 178
 Смирнов В. 56, 57, 196
 Смирнов П. 125
 Смирнова-Сазонова С.И. 29, 60, 125, 137, 151, 160, 163, 177
 Соколов Н.Н. 135
 Сорокин Д.Д. 109, 177
 Сороковский К.И. 198, 202
 Стрепетова П.А. 158, 184
 Стржешковский В. 94
 Сухорукова А.С. 18, 19, 39, 192, 197, 199
 Таганцев Н.С. 128, 129, 179
 Тарасова Ю.И. 22, 198
 Тарасов 135, 140
 Тасьман И. 28, 121, 181

Тилинский А.И. 115, 189
Турже-Туржанская Е.П. 153, 184
Тушевский 94
Урлаб Л.Л. 30, 183
Успенский Л.В. 30, 103-105, 151, 165, 166, 184
Ушаков Д.Н. 11, 124, 189
Хрущев В. 93
Чепель А.И. 21, 197
Череди́на И.С. 23, 197
Чудовский Д.Н. 41, 179, 180
Шапошников К.К. 85, 187
Шахт А.А. 63, 71, 184
Шершеневич Г.Ф. 123, 190
Шкларевич А.Г. 40, 101, 189
Шмит Л.К. 134, 136, 177
Шмит О.В. 134, 136, 177
Шольц 84
Шрамченко М.П. 44, 116, 180
Юденок И.Н. 22, 197
Юсов В.И. 93
Ютанов В.П. 33, 191
Юхнева Е.Д. 10, 18, 110, 124, 148, 199
Юхнева Н.В. 16, 193
Ядров 129
Яковлев В.П. 84
Яковлев Ю.А. 16, 17, 198
Янсон Ю.Э. 29, 118, 182, 183
Allen J. 23, 199
Dennis R. 23, 199
Hughes A. 23, 199
McDowell L. 23, 199
Meller H.E. 9, 23, 199
Rustemeyer Angela 23, 24, 199
Simon R.D. 23, 199
Zunz O 23, 199

Научное издание

Демидович Дарья Михайловна

ДОХОДНЫЕ ДОМА ПЕТЕРБУРГА:

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

Монография

Издано в авторской редакции

Компьютерная вёрстка – *Ульяна Иващенко*

Подписано в печать 22.03.2023

Бумага офсетная. Печать офсетная. Формат 60х90/16

Гарнитура «Petersburg». Усл. печ. л. 16

Тираж 50 экз. Заказ № _____

Издательство «У Никитских ворот»

121069, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 50 а/5, стр. 1

тел.: +7 (495) 690-67-19

www.uniki.ru