

Серженко Ива Ильинична

научный сотрудник лаборатории  
теоретико-методологических проблем  
исторического образования  
Московского государственного университета  
им. М.В. Ломоносова

## ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОХОДНОГО ЖИЛЬЯ НА МОНАСТЫРСКИХ И ПРИХОДСКИХ ЗЕМЛЯХ В МОСКВЕ В КОНЦЕ XIX – НАЧАЛЕ XX В.

### Аннотация:

Конец XIX – начало XX в. является ключевым этапом в дореволюционной истории Москвы. Приток населения в контексте общероссийской урбанизации, экономический рост и развитие городского самоуправления создавали множество новых насущных городских вопросов, самым важным из которых был жилищный. В Москве получили большое распространение доходные дома. В контексте развития строительного рынка начался новый этап в истории церковного домовладения. Возникновение и распространение доходных домов на землях приходов и монастырей имело ряд характерных особенностей. В статье проводится подробный анализ сложившейся в городе ситуации на основе впервые вводимых в научный оборот архивных документов.

### Ключевые слова:

история России, история Москвы, историческая урбанистика, краеведение, история церкви, московские монастыри, московские церковные приходы, законодательство Российской империи.

Serzhenko Iva Ilyinichna

Research Associate,  
Theoretic and Methodological Issues of  
History Education Laboratory,  
Lomonosov Moscow State University

## CONSTRUCTION OF LODGING HOUSES ON PARISH AND MONASTIC LANDS OF MOSCOW AT THE TURN OF THE 20<sup>TH</sup> CENTURY

### Summary:

The turn of the 20<sup>th</sup> century is a key stage in the pre-revolutionary history of Moscow. The migration inflow in the context of all-Russian urbanization, economic growth and development of municipal governments generated many new challenges for a city. The most important of them was a housing problem. The lodging houses became widespread in Moscow. In the context of construction market development a new stage in history of church house and grounds began. The establishment and spreading of the rented houses on the parish and monastic lands had some specific features. The article carries out a detailed analysis of the situation in the city by study of archival documents, for the first time introduced into the scientific use.

### Keywords:

Russian history, history of Moscow, historical urban study, regional studies, history of Russian Orthodox Church, Moscow parish, Moscow monastery, legislation of Russian Empire.

В конце XIX – начале XX в. Москва переживала один из самых интересных этапов своего развития в дореволюционной России. В контексте общего экономического подъема и демографического бума страна испытывала острую необходимость в деловой столице. Она как никакой другой город подходила на эту роль. Территориально удобно расположенная, с исторически сложившейся внутренней структурой, Москва как магнит притягивала к себе жителей центральной России. В достаточно короткий промежуток времени город стал фактическим транспортным, финансовым, промышленным и культурным центром России.

Активное развитие города приводило к необыкновенной даже для описываемого периода интенсивности темпа урбанизации и увеличению численности населения города. К 1900 г. люди, рожденные в Москве, составляли всего 8 % городского населения [1, с. 24].

Небывалый приток населения привел к возникновению одной из самых насущных проблем Москвы конца XIX – начала XX в. – жилищному вопросу. Начиная со второй половины XIX в. в крупных городах России получают широкое распространение так называемые доходные дома – здания, специально построенные или перепланированные для сдачи квартир в наем на длительный срок. Доходные дома как таковые были самого разного вида и архитектуры.

Большая часть доходных домов в Москве во второй половине XIX в. представляли собой сравнительно небольшие двухэтажные дома в 5–7 окон по уличному фасаду, напоминавшие скорее дома мещан или купцов. Отличало от традиционной застройки их только то, что выстраивались они по красной линии улицы, для более рационального использования пространства домовладения. Дома подобного типа могли использоваться и как частные дома для большой семьи, и для сдачи в наем. Лишь иногда в последнем случае дома дополнялись отдельными выходами из квартир на улицы, чаще всего во двор. Дома такого типа были предназначены для приезжих людей среднего достатка – студентов, служащих, военных.

К началу XX в. все большее распространение получали многоэтажные доходные дома. Связано это было с постоянным ростом цен на землю в городе вызванным стойким спросом на жилье. Кроме того, небольшое домовладение в центре города застроенное многоэтажным домом могло приносить фантастический доход его хозяевам.

Очень хорошо обрисовал существовавшую тогда в городе ситуацию приват-доцент Петербургского университета, один из самых видных дореволюционных исследователей городской экономики и «жилищного вопроса» В.В. Святловский. В 1902 г. он достаточно категорично писал о положении дел в этой сфере: «У нас в Москве многоэтажные дома, даже в центральных местностях, тонут в массе двухэтажных и даже одноэтажных домов. Это зрелище не представляло бы ничего особенного, если земля для построек была у нас дешева и если бы наши внутренние сообщения давали возможность жителям разбрасываться так широко, как в Лондоне. Но ничего подобного у нас нет. Земля в центральных частях поднялась до баснословной высоты, 200–300 рублей за квадратную сажень; <...> при цене выше 100 рублей за сажень одноэтажные и двухэтажные дома особняки представляют собой непопозволенную роскошь, за которую волей-неволей должны расплачиваться из своих карманов небогатые наниматели» [2, с. 75].

Выиграть в данной ситуации могли, прежде всего, обладатели огромных капиталов – промышленники, крупные компании. Они могли позволить себе вложить в строительство доходного жилья значительные средства, прежде всего на покупку или аренду земли, затем на строительство сложного в строительстве многоэтажного здания.

Однако совершенно особое место в истории московской жилищной сферы конца XIX – начала XX в. стала играть Православная церковь. В ее руках находилось самое ценное – земля, часто в самых лучших и дорогих районах города. Стоит отметить, что ни государство, ни одна другая организация не могла похвастаться такими огромными незастроенными территориями в центре Москвы. Обладая огромными территориями в древней столице и чаще всего не вполне рационально ее используя, к началу XX в. духовное ведомство стало заметным игроком на московском земельном и строительном рынке. Духовное ведомство вполне благосклонно относилось к получению доходов посредством использования пустующей территории под строительство жилья или гражданских сооружений. Но рациональному использованию значительного земельного фонда церкви мешало одно важное обстоятельство – практически ни один московский приход или монастырь не мог себе позволить вложить в строительство доходного дома значительных средств.

Выхода из этой ситуации было два: сдача земли в аренду и займы на строительство.

Масса доходных домов выстроенных на церковной земле были возведены частными застройщиками арендовавшими данные земли. Такой способ получения доходов был наиболее безболезненным. Церковные земли часто сдавались в аренду под самые разные цели, но чаще всего – строительство жилья. Однако у такого рода получения доходов был один значительный недостаток – духовное ведомство практически никак не могло влиять на то, какие здания появлялись в их домовладении. Построенный на сданной в аренду земле доходный дом мог не только никак не ассоциироваться с церковной архитектурой или причтовым комплексом, а даже и противоречить ей. Самый яркий пример такого несоответствия – это известный доходный дом церкви Троицы в Грязех, фасад которого был декорирован стилизованным под рельефы Владимиро-Суздальской архитектуры. По свидетельству исследователя московского приходского землевладения О.П. Щенковой, декор здания простыми горожанами воспринимался «изображениями многочисленных обезьян» [3, с. 74]. По этой причине выстроенные на сданных в аренду церковных землях здания нельзя в полной мере считать доходными домами духовного ведомства.

Куда больший интерес для исследователя представляют доходные дома, которые выстраивались московскими приходами и монастырями самостоятельно, под контролем Хозяйственного управления при святейшем Синоде в Санкт-Петербурге. Такие дома имели свою специфику.

Обычно на церковных территориях (особенно некрупных монастырей в центре города) возводились именно жилые дома с квартирами для сдачи в наем средней ценовой категории. Причина их появления заключалась в том, что приходы практически никогда не располагали достаточными средствами для возведения больших многоэтажных домов с дорогими квартирами, кроме того именно квартиры средней ценовой категории были наиболее доступным и гарантированным источником стабильного дохода. О.П. Щенкова пишет, что «многоэтажное строительство появилось всего в нескольких десятках приходов» [4].

Были примеры, когда одно домовладение делилось на части, одна из которых сдавалась или закладывалась, а на вырученные средства на другой части домовладения выстраивалось доходное жилье.

Достаточно типичным и характерным примером положения дел в московских приходах может служить представление 1912 г. Никитского женского монастыря в хозяйственный отдел Свя-

тейшего Синода с просьбой о закладке части земли и возведении доходного дома: «Во владении Никитского Монастыря, состоящего в самом центре г. Москвы, Тверской части 1 участка по Большому Кисловскому переулку <...> находится несколько старых разрушающихся строений, почти не приносящих никакого дохода. Меж тем означенное земельное владение огромной ценности; монастырь же и причт его в средствах содержания крайне стеснены. Этот земельный участок с согласия администрации монастыря состоял в хозяйственном ведении причта, который имел в лице двух священников и одного диакона небольшие квартиры в состоящих на участках домах, второй же диакон получал 40 руб. в месяц на квартиру из дохода от дровяного склада. В видах извлечения дохода с означенного земельного участка настоятельница монастыря с старшими сестрами и причтом ходатайствует перед Епархиальным начальством о разрешении им построить три четырехэтажных каменных доходных дома по 40 квартир по плану архитектора Павлова с затратою на них по смете 332 000 руб. На эту постройку монастырь и причт располагают всего 100 000 руб. в свидетельствах 4 % государственной ренты, недостающую же сумму они просят получить в ссуду из Московского городского кредитного Общества в сумме – 350 000 руб. облигациями общества на 37,5, из каковой ссуды должны быть возвращены в монастырь временно занимаемые вышеозначенные деньги. Обеспечением исправного и точного погашения долга, и процентов по нему ежегодно в количестве 19 250 руб. будет случить доход с выстроенных домов валовый в сумме 53 000 руб. и чистый 53 174 руб. Расположение монастырской земли, по Б. Кисловскому переулку, служащему продолжением Газетного переулка, непосредственная близость к главнейшим улицам столицы и спрос здесь на благоустроенные квартиры, которые расценены из осторожности дешевле, чем у соседних домовладельцев, все это служит полной гарантией всех расчетов по постройке» [5].

Доходные постройки на территориях принадлежащих духовному ведомству примечательны еще и тем, насколько тщательно подходили к их рассмотрению как с практической, так и с формальной стороны в Хозяйственном управлении Святейшего Синода. Так на приведенное выше обращение ответ был отрицательный, так как представленный проект был признан экономически невыгодным, а также несоответствующим московскому законодательству: «Техническо-строительный Комитет при Хозяйственном Управлении при Святейшем Синоде рассмотрел проект постройки и <...> нашел его составленным нерационально по следующему: Квартиры обращенные в сторону соседних владений, с разрывами от последних в 1.00 и 2.00 саж., не могут быть допущены, так как в случае застройки соседями своих участков по меже, не только жилые, но и служебные комнаты этих квартир будут совершенно затемнены, что не только понизит их стоимость, но в нижних этажах может сделать их необитаемыми.

Ввиду вышеизложенного, Комитет постановил, признавая проект неудовлетворительным, предложить представить другой, в котором указанные недостатки были бы избегнуты, и вместе с тем обращает внимание на то, что до представления в Хозяйственное управление проект надлежит утвердить в Московской Городской Управе» [6].

В ответ на другое схожее обращение – О разрешении церкви Вознесения в Барашах заложить в городском кредитном обществе недвижимое имущество для получения ссуды на постройку каменного доходного дома в 1913 г. Техническо-строительный комитет прислал четкие инструкции. Такие как предписание точного количества ватерклозетов в пятикомнатных квартирах, высоты мансардного этажа, толщины стен, марки котла для отопления и стиля фасада здания, дабы убрав «вычурные наличники» придать ему «более строгий и спокойный характер». Поскольку этот проект уже получил одобрение Московской управы, Хозяйственное управление Синода одобрило его постройку.

Были в Москве и примеры очень рационального использования пустующей церковной земли, когда часть домовладения сдавалась в аренду для постройки здания, несвязанного с жильем, а на получаемые от этой аренды деньги на другой части домовладения выстраивались доходные дома. Так, например, домовладение «Упраздненного Георгиевского Монастыря», считавшейся тогда землей Московского святейшего синода, располагавшего крупным участком земли между Камергерским и Георгиевскими переулками, еще в XIX в. было разделено на две части. Земля вдоль Георгиевского переулка была сдана в аренду Московскому электрическому обществу (Общество электрического освещения 1886 г.), где было выстроено здание Первой московской городской электростанции, названной Георгиевской. Здание было выполнено в псевдорусском стиле и вскоре стало одним из украшений данного района Москвы. В 1897 г. на территории вдоль Камергерского переулка было построено три доходных дома, при строительстве которых были частично перестроены, частично снесены монастырские кельи и дом причта [7].

Нельзя не упомянуть о еще одной особенности доходного жилья, выстроенного на церковной земле напрямую. Касалась она некоторой специфики законодательства в сфере решения имущественных вопросов. Важна она была для не самых аккуратных или состоятельных

квартиросъемщиков, которые стояли перед выбором квартиры в московском доходном доме. Практическое отличие квартиры в доме частного застройщика или общества и доходного ведомства для рядового квартиросъемщика заключалось в том, что по законодательству того времени все судебные дела, связанные с церковной собственностью, могли проходить исключительно в судах высшей инстанции. На практике это означало, что иск на неплательщика, поданный церковными властями, из-за перегруженности московского окружного суда мог рассматриваться год, а то и два [8, с. 462].

Таким образом, можно сказать, что доходные дома, принадлежавшие духовному ведомству, принципиально ничем не отличались от любых других доходных владений Москвы. Относительная скромность и малоэтажность доходных владений церкви также не привлекала внимания, так как различная по этажности застройка стала вполне привычным явлением Москвы начала XX в.

Кроме того, доходные владения на церковных землях были иногда даже комфортнее, экономичнее и более продуманы, нежели сравнимые с ними по стоимости постройки частных лиц, так как проходили контроль не только со стороны московской управы – достаточно формальный, но и Хозяйственным управлением Синода.

Кроме того, на церковных землях практически никогда не строилось вычурных домов с «барскими квартирами», отличавшихся необычной архитектурой и заоблачными ценами. Церковь предпочитала строить здания для получения стабильного гарантированного дохода, чего можно было добиться исключительно за счет выгодного расположения земли в центре города.

#### **Ссылки:**

1. Москва в начале века. М., 2001.
2. Святловский В.В. Жилищный и квартирный вопрос в России // Избр. ст. М., 2012.
3. Щенкова О.П. Землевладение московских церковных приходов. М., 2010.
4. Там же. С. 137.
5. РГИА. Ф. 799. Оп. 15. Д. 1553. Л. 5.
6. РГИА. Ф. 799. Оп. 15. Д. 1553. Л. 4.
7. ГБУ «ЦГА Москвы» (ЦНТДМ). Ф. 1. Оп. 1. Л. 7.
8. Руга В., Кокорев А.. Повседневная жизнь Москвы // Очерки городского быта начала XX в. М., 2012.

#### **References:**

1. *Moscow at the beginning of the century* 2001, Moscow.
2. Svyatlovskiy, VV 2012, 'Housing and housing problem in Russia', *Fav. Art*, Moscow.
3. Schenkova, OP 2010, *Landownership Moscow parishes*, Moscow.
4. Schenkova, OP 2010, *Landownership Moscow parishes*, Moscow, p. 137.
5. *RSHA. f. 799, op. 15, d. 1553, l. 5.*
6. *RSHA. f. 799, op. 15, d. 1553, l. 4.*
7. GBU "CSA MOSCOW" (TSNTDM). f. 1, op. 1, l. 7.
8. Ruga, V & Kokorev, A 2012, 'Everyday life in Moscow', *Sketches of urban life in the early twentieth century*, Moscow.