

УДК 72.03

**Надырова Д.А.** – аспирант, ассистентE-mail: [Dilyaran@yandex.ru](mailto:Dilyaran@yandex.ru)**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зелёная, д. 1

**Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв.,  
как многофункциональные комплексы****Аннотация**

Статья посвящена изучению проблемы формирования и развития доходных домов рубежа столетий как многофункциональных комплексов. Автором были проведены натурные обследования, фотофиксация и архивные исследования материалов по этим объектам. По результатам данной работы был выполнен комплексный анализ доходных домов. Выявлена функциональная насыщенность, планировочные особенности и общая стилистика доходных зданий.

**Ключевые слова:** доходный дом, функция, архитектурный стиль, история архитектуры.

Во второй половине XIX столетия с развитием промышленности начался приток населения из сельской местности в города. Этот процесс имел глобальный характер и вызвал структурные изменения в городах. Появившееся с конца XVIII в. в Великобритании и Франции сдаваемое в наём жильё, в последней трети XIX в. получило широкое распространение и в других странах Западной Европы и Северной Америки. Вместо традиционных типов жилья, рассчитанных на семью, в городах появились доходные дома – многоквартирные здания в 3-5 и более этажей, рассчитанные на различные социальные группы населения. Первые доходные дома в России появились в первой половине XIX в., в том числе, и в Казани.

Актуальность данной темы вызвана повышенным интересом административных органов России к дореволюционному опыту строительства доходных домов. Решение острого квартирного вопроса в стране видится в развитии жилья, сдаваемого в наём. Помимо этого интерес представляет опыт дореволюционной России по совмещению в одном комплексе различных функций, в том числе и жилых. Это позволяет повысить экономичность сдаваемого в аренду жилья и решить многие проблемы социального обслуживания населения. В России сложились условия для распространения «доходных домов», широкой сдачи жилья в аренду крупными и средними собственниками. К такому выводу пришла экспертная группа кафедры политической экономии Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова [1].

Доходные дома России были предметом изучения многих исследователей с начала 1970-х годов. В первых исследованиях рассматривались вопросы размещения доходных домов в структуре городов, архитектурная жизнь того времени и стилистические течения в архитектуре XIX-начала XX вв. [2]. Впервые исследовалась композиция доходных домов, как «классический пример равнозначности эклектики» [3]. На примере стилистических решений доходных домов Москвы и Петербурга в историко-теоретических работах изучался модерн, как основное архитектурное направление конца XIX-начала XX вв. В последние годы появились серьёзные исследования о творчестве видных российских архитекторов – авторов множества проектов доходных домов Москвы, Петербурга и других городов Российской империи [4, 5-7, 8]. Доходные дома Казани были в основном в центре внимания историков и краеведов [9].

Задача данной статьи – рассмотреть функциональную структуру доходных домов Казани и выявить их особенности как многофункциональных комплексов.

Доходными домами застроена большая часть исторического центра Казани. Они не изучались ни как типы жилых домов, ни как многофункциональные комплексы. Первые доходные дома в Казани были построены в 1840-х гг. на ул. Большая Проломная. Это

дома Иванова и Жарова. Доходные дома особо широкое распространение получили в конце XIX-начале XX вв.

Популярность доходных домов объяснялась высокой стоимостью индивидуального жилья, поэтому даже многие приезжие богатые купцы предпочитали селиться не только на месяцы, но и годы в доходном доме, напоминающим своей обстановкой скорее жилую квартиру, чем гостиницу. Офицеры и генералы, направленные на службу в Казань, также предпочитали селиться в доходных домах.

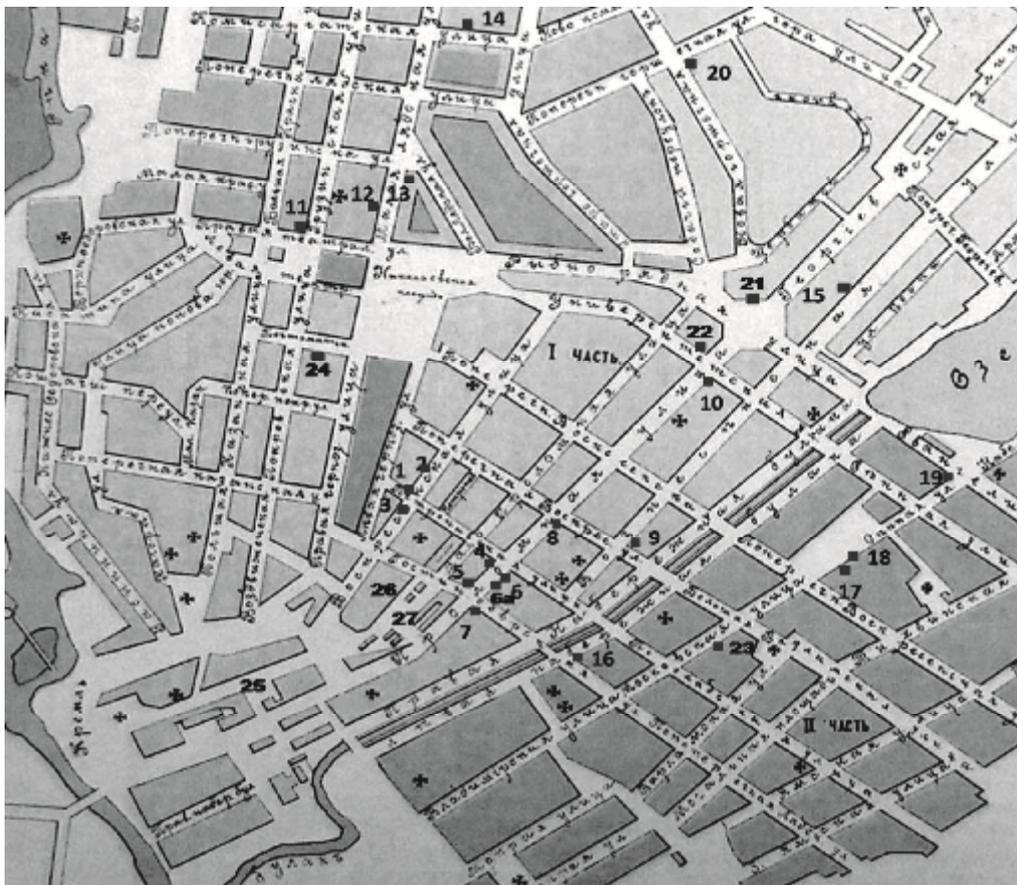


Рис. 1. Доходные дома в градостроительной структуре исторической части Казани

В основе схемы (рис. 1) план центральной части Казани 1913 г. [10]: 1. Александровский пассаж, 2. Черныорровский пассаж, 3. Номера «Франция», 4-5. Казанское подворье, 6а. Доходный дом Иванова, 6. Дом В.Е. Жарова - первый доходный дом Казани, 7. Доходный дом В.И. Заусайлова, 8. Доходный дом Е.Г. Воронкова, 9. Купеческое собрание, 10. Доходный дом товарищества Е.С. Шмелёва и Н.П. Смоленцева («Северные номера»), 11. Дворянское собрание, 12. Номера «Волги», 13. Доходный дом Кекина, 14. Доходный дом Н.Н. Киселева, 15. Доходный дом А.С. Меркулова-С.С. Губайдуллина, 16. Доходный дом А. Молокова, 17. Апанаевское подворье («Московские номера»), 18. Номера «Амур», 19. Номера «Булгар», 20. Гостиница «Венценосная», 21. Доходный дом «Музуровские номера» (утрачены), 22. Доходный дом А. Бренинга, 23. Доходный дом Шакира-солдата, 24. Доходный дом И.Г. Стахеева, 25. Кремль, 26. Гостиный двор, 27. Толкучий рынок.

Следует отметить, что, несмотря на разные названия объектов: пассаж, гостиница, номера, доходный дом – все они представляли, по сути, здания, помещения которых сдавались в аренду на разные сроки и приносили владельцам доход.

Как правило, в планировочной структуре Казани они располагались на углах пересечений улиц или по красной линии уличных фасадов кварталов [4, с. 138].

Для исследования были отобраны 24 наиболее выразительных по объемно-планировочным и стилистическим характеристикам объекта, представляющие основные

типы доходных домов для всех социальных групп населения города в рассматриваемый период. На рис. 1 показана их локализация в исторической части Казани. На рисунке видно, что наибольшее количество доходных домов располагалось в тех частях улиц Воскресенская (Кремлёвская) и Большая Проломная (Баумана), которые примыкали к Гостиному двору и Толкучему рынку. Владельцами доходных домов были, как правило, купцы и предприниматели.

В качестве основных методов историко-архитектурного исследования отобранных объектов были применены натурное обследование и фотофиксация, архивные изыскания документов по этим домам в Национальном архиве РТ, сравнительный анализ всех выявленных документов и известных материалов по доходным домам Казани, Москвы, Петербурга и других регионов.

Натурное обследование доходных домов Казани показало, что они занимали угловую или срединную часть кварталов на половину или всю их глубину. Здания состояли из нескольких корпусов, опоясывавших участки по всему периметру или его части. В зависимости от композиционного решения здание имело открытый (рис. 2) или перекрытый внутренний двор-колодец (рис. 3).

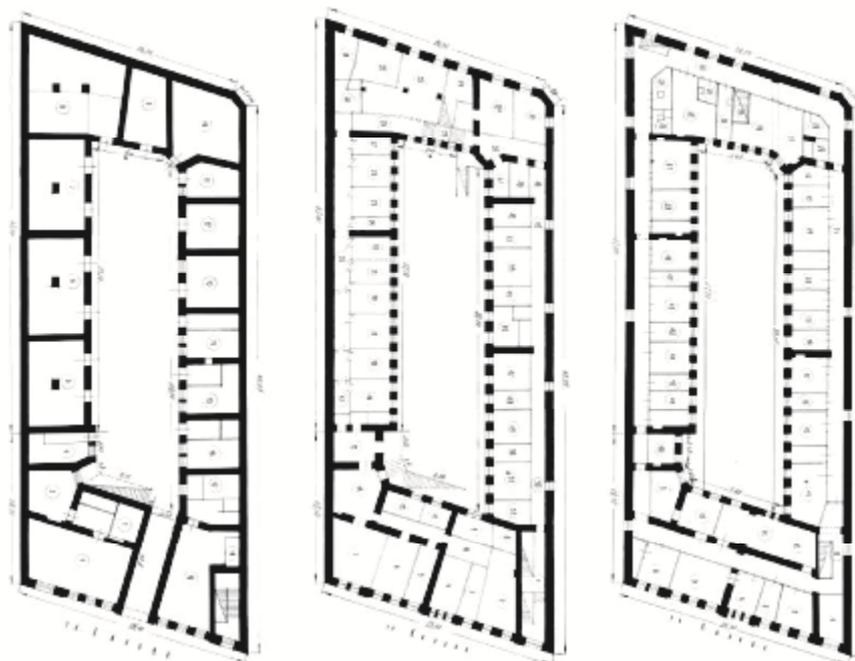


Рис. 2. Номера «Амур» (ул. Московская, 70).

Первоначально двухэтажный Г-образный доходный дом И.Г. Юнусова, построенный 1864 г. по проекту арх. П.Е. Аникина, реконструирован в 1912 г. с надстройкой третьего этажа и возведением новых дворовых корпусов, образовавших двор-колодец. Архитектор неизвестен [11]

В другом случае, комплекс имел внутренний двор, отделённый от улицы угловым или П-образным основным корпусом. С противоположных сторон двор отгораживали постройки соседних участков или забор (рис. 4). Так были организованы доходный дом А.С. Меркулова-С.С. Губайдуллина, Черноярский пассаж, доходный дом товарищества Е.С. Шмелёва и Н.П. Смоленцева и др. Во внутренний двор с улицы вёл проезд, обычно закрытый воротами (рис. 5). Иногда въезжали во двор с противоположной стороны.

Объёмно-планировочная структура доходных домов конца XIX-начала XX века была однотипна для подобного типа построек во многих городах России. Именно в этот период в архитектуре был выработан распространённый до настоящего времени способ компоновки многоэтажного жилого дома из самостоятельных типовых объёмных единиц – горизонтальных секций, «нанизанных» на стержень – вертикальный объём лестничной клетки [13, с. 125].



Рис. 3. Александровский пассаж. 1883-1886 гг. Построен Г.Б. Рушем на средства купца А.С. Александрова по проекту архитекторов В.В. Суслова и Н.И. Поздеева. Покрытый стеклянным фонарём внутренний двор-колодец играл роль торговой улицы [12]

Часто в структуре доходного дома было несколько лестниц. Парадная лестница находилась в корпусе, выходящем на улицу. Иногда для её освещения устраивали верхний фонарь. Так решено освещение парадной лестницы в Черноярском пассаже.

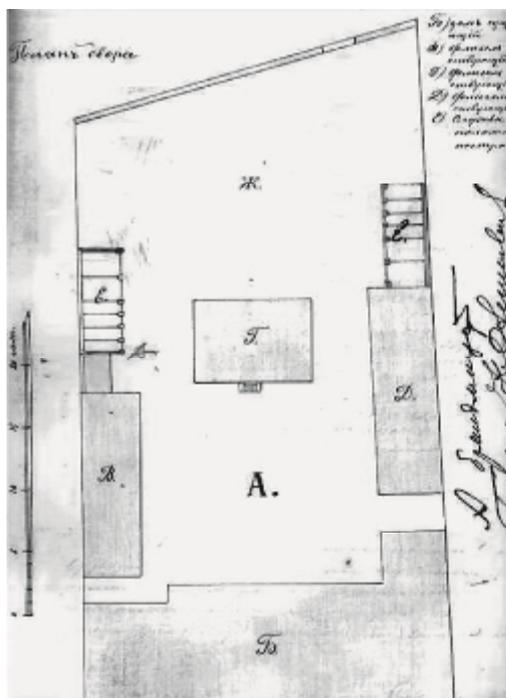


Рис. 4. Черноярский пассаж. План участка. 1902 г. А – Двор комплекса, Б – Черноярский пассаж на ул. Кремлёвской, В – Одноэтажный флигель с номерами, Г – Двухэтажный жилой дом Д.И. Черноярского, Д – Двухэтажный дом с номерами, Е – Службы, Ж – Сад с выходом на Чёрное озеро [14]

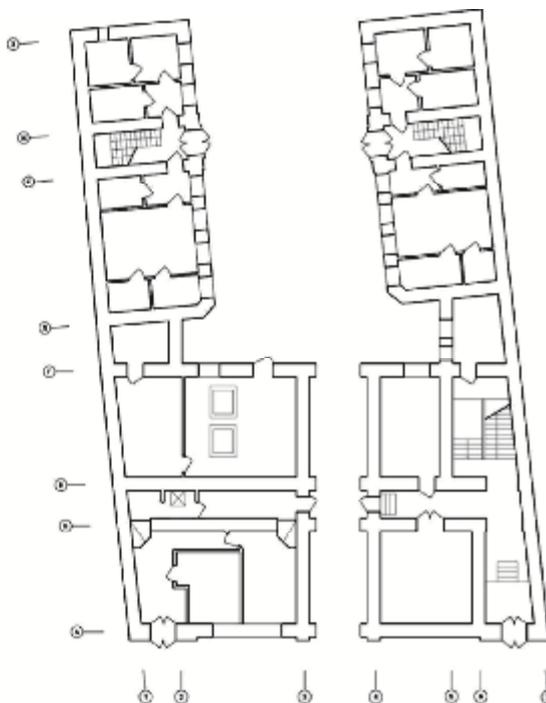


Рис. 5. Доходный дом А.С. Меркулова-С.С. Губайдуллина (ул. Островского, 53) 1913 г. Архитектор неизвестен. План 1-го этажа. Во двор въезжали через проездную арку в центре дома [15]

Помещения общественного назначения: магазины, рестораны, фотоателье, офисы и конторы, лечебницы и библиотеки, кинотеатры и салоны располагались на первом и втором этажах зданий. На верхних этажах главного корпуса, выходящего фасадом на улицу, размещались двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры (номера) для состоятельных постояльцев. Двери этих квартир выходили на парадную лестницу. Дворовые корпуса имели, как правило, коридорную или галерейную систему планировки. По одной или обе стороны коридора тянулись комнаты или небольшие квартирники. В концах коридора располагались лестницы и туалеты. Галереи устраивали только на фасадах дворовых корпусов. В этом случае галереи этажей связывали открытые лестницы.

Анализ функционального зонирования объектов показал, что в доходных домах в тех или иных вариантах сочетались следующие функции: жилая (квартиры, меблированные комнаты, гостиничные номера, ночлежки), торговая (лавки, магазины), общественного питания (рестораны, столовые, кабаки, рюмочные), зрелищная (кинематографы, театры), офисная (редакции газет, конторы фирм, товариществ, страховых обществ), медицинская (лечебницы, врачебные кабинеты, аптеки), складская (лабазы, склады), ремесленно-производственная (печатные мастерские, ремонтные мастерские), просветительская (библиотеки, читальные комнаты), развлекательные (бильярдные салоны, музыкальные и танцевальные залы, клубы по интересам), бытового обслуживания (фотосалоны, парикмахерские). Этот перечень функций и специальных помещений и учреждений позволяет характеризовать доходные дома как многофункциональные комплексы.

Доходные дома в конце XIX-начале XX вв. являлись значимыми объектами в архитектурно-пространственной структуре городов и оформлению их фасадов придавалось большое значение. Как правило, дворовые стены доходных домов не штукатурились и оставались без декоративного оформления. Такая практика была характерна и для известных доходных домов Москвы и Петербурга, предназначенных для очень состоятельных клиентов [5, с. 273; 6, с. 624; 7, с. 280]. Обычно основное внимание в оформлении дома отводилось уличному фасаду. В зависимости от времени строительства, района расположения в городе, ориентированности в обслуживании на определённые социальные группы общества решался внешний облик доходного дома. Доходные дома Жарова, Иванова, номера «Франция» были оформлены в стиле позднего классицизма первой половины XIX века. Музуровские номера, Апанаевское подворье, номера «Булгар» и некоторые другие здания несли на себе отпечаток классицистического направления эклектики второй половины XIX века. Александровский пассаж оформлен сочетанием элементов и мотивов нескольких направлений эклектики. Романтические тенденции проявились здесь в смешении элементов архитектуры западноевропейского средневековья и периода барокко.

Следует отметить, что подавляющее большинство доходных домов появилось в Казани в конце XIX-начале XX вв. путем реконструкции с надстройкой и объединением нескольких малоэтажных домов, находившихся на участках. Это был период становления и развития различных направлений модерна. Именно оформление уличных фасадов в стиле модерн стало визитной карточкой многих доходных домов Казани, как и в других городах России. В оформлении уличных фасадов доходных домов Казани начала XX в. широко применялись элементы, подчёркивавшие стилистические черты модерна. Особенно наглядно они проявлялись в рисунке и оформлении окон. Много общих черт в оформлении доходных домов Казани было с застройкой Москвы и Петербурга. Подобное многообразие рисунка оконных рам уникально как для творчества Л. Кекушева, так и в целом для московских построек периода модерна [5, с. 269]. Фасады зданий оформлялись не только в формах рационального и романтического модерна, но часто приобретали черты архитектурного гротеска. Так произошло с Черноярским пассажем, в котором после реконструкции 1912-1913 гг. по проекту Г.Б. Руша на крышах были установлены немасштабные зданию и гипертрофированные по форме завершения с использованием волют. На фасаде появились огромные лепные лебеди, придавшие фасаду вид театральных декораций. Все эти архитектурно-декоративные ухищрения архитекторов по требованию владельцев были направлены на выделение данного доходного дома из среды других зданий, следовательно, и на привлечение клиентов.

Таким образом, проведенное исследование позволило установить, что доходные дома Казани рубежа столетий представляли собой многофункциональные комплексы, в которых дополнительные функции могли видоизменяться. Эти комплексы позволяли решать жилищную проблему не только прибывающим на определенный период в Казань, но и горожанам.

### Список библиографических ссылок

1. Доходные дома в России скоро станут нормой. URL: [http://business.rin.ru/novosti/37403/Dohodnye\\_doma\\_v\\_Rossii\\_skoro\\_stanut\\_normoj.html](http://business.rin.ru/novosti/37403/Dohodnye_doma_v_Rossii_skoro_stanut_normoj.html) (дата обращения: 10.02.2016).
2. Борисова Е.А., Каждан Т.П. Русская архитектура конца XIX-начала XX века. – М.: Наука, 1971. – 239 с.
3. Кириченко Е.И. Русская архитектура 1830-1910-х годов. – М.: Искусство, 1978. – 395 с.
4. Надырова Д.А. Роль многофункциональных комплексов конца XIX-начала XX вв. в сохранении исторического облика улиц центра Казани // Материалы IV-й Международной научно-практической конференции «Культурное наследие в XXI веке: сохранение, использование, популяризация», 18-22 апреля 2016 года. – Казань, 2016. – 270 с.
5. Нащокина М.В. Московский модерн, 3-е, пересм., испр. и доп. – СПб: Коло, 2011. – 792 с.
6. Нащокина М.В. Московский архитектор Лев Кекушев. – СПб: Коло, 2012. – С. 268-273.
7. Нащокина М.В. Лев Кекушев. – М.: Издательский дом Руденцовых, 2013. – С. 621-632.
8. Сарабьянов Д.В. История русского искусства конца XIX-начала XX века. – М.: АСТ-пресс, Галарт, 2001. – 303 с.
9. Лев Жаржевский о доходных домах старой Казани. URL: <http://kazanweek.ru/article/10/> (дата обращения: 27.03.2016).
10. План города Казани // Спутник по реке Волге и ея притокам Каме и Оке. Издано типографией А.С. Феокритова, 1913. URL: [http://tat-map.ru/Kazan/do1917/1913\\_kazan.jpg](http://tat-map.ru/Kazan/do1917/1913_kazan.jpg) (Дата обращения: 15.02.2016).
11. НА РТ Ф. 2, Оп. 13, Д. 123.
12. Александровский Пассаж: вчера и сегодня // Каз@нские истории: ежедн. интернет-изд. URL: <http://history-kazan.ru/kazan-vchera-segodnya-zavtra/peshkom-v-istoriyu/ekskursionnymi-marshrutami/425-76> (дата обращения: 19.04.2016).
13. Борисова Е.А., Каждан Т.П. Русская архитектура конца XIX-начала XX века. – М.: Наука, 1971. – 239 с.
14. НА РТ Ф. 98, Оп. 3, Д. 3149.
15. Земельная кадастровая палата по РТ. План БТИ

**Nadyrova D.A.** – post-graduate student, assistant

E-mail: [Dilyaran@yandex.ru](mailto:Dilyaran@yandex.ru)

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### Profitable houses of Kazan of the end of XIX-beginning XX centuries, as a multi-functional complexes

#### Resume

The article is devoted to the study of profitable houses of Kazan of late XIX-early XX centuries as multifunctional complexes. The survey targeted 24 sites belong to different types of profitable houses. The author has conducted field surveys and photographic images of objects and archival research materials on these objects. The result of this work was carried out a comprehensive analysis of profitable houses of Kazan. It was found that apartment houses are multifunctional complexes. They carried out the following functions: residential, shopping, catering, entertainment, office, medical, warehouse, craft-production, educational,

entertainment, consumer services. A reasonable combination of these functions in tenement houses will meet the needs of customers from different social walks of life.

For the outdoor decoration of buildings of profitable houses used the elements and techniques characteristic stylistic trends in architecture of the late XIX – early XX centuries, eclecticism and art Nouveau. The art Nouveau style is most clearly reflected in the appearance of profitable houses of Kazan.

**Keywords:** profitable house, function, architectural style, history of architecture.

### Reference list

1. Profitable houses in Russia will soon become the norm. URL: [http://business.rin.ru/novosti/37403/Dohodnye\\_doma\\_v\\_Rossii\\_skoro\\_stanut\\_normoj.html](http://business.rin.ru/novosti/37403/Dohodnye_doma_v_Rossii_skoro_stanut_normoj.html) (reference date: 10.02.2016).
2. Borisova E.A., Kazhdan T.P. Russian architecture of the end of XIX-beginning XX centuries. – M.: Science, 1971. – 239 p.
3. Kirichenko E.I. The Russian architecture 1830-1910 years. – M.: The Art Of, 1978. – 395 p.
4. Nadyrova D.A. The role of multifunctional complexes of the end of XIX-beginning XX centuries in preservation of historical appearance of the streets in the center of Kazan // Proceedings of the IV International scientific-practical conference «Cultural heritage in XXI century: preservation, use, popularization», 18-22 April 2016. – Kazan, 2016. – 270 p.
5. Nashchokina M.V. Moscow art Nouveau, 3-d, Rev., Rev. and extra. – SPb.: Kolo, 2011. – 792 p.
6. Nashchokina M.V. Moscow architect Lev Kekushev. – SPb.: Kolo, 2012. – 504 p.
7. Nashchokina M.V. Lev Kekushev. – M.: Publishing house Rudentsovyh, 2013. – P. 621-632.
8. Sarabyanov D.V. The History of Russian art of the end of XIX-beginning XX centuries. – M.: AST-press, Galart, 2001. – 303 p.
9. Leo Jarzevski on profitable houses of old Kazan. URL: <http://kazanweek.EN/article/10/> (reference date: 27.03.2016).
10. The plan of the city of Kazan // Partner on the Volga river and its tributaries Kama and Oka. Typographiya A.S. Feoktistova, 1913. URL: [http://tat-map.ru/Kazan/do1917/1913\\_kazan.jpg](http://tat-map.ru/Kazan/do1917/1913_kazan.jpg) (reference date: 15.02.2016).
11. NA RT F.2, Op. 13, D. 123.
12. Alexandrovsky Passage: yesterday and today // Kaz@nskie istorii: the daily Internet-edition. URL: <http://history-kazan.ru/kazan-vchera-segodnya-zavtra/peshkom-v-istoriyu/ekskursionnymi-marshrutami/425-76> (reference date: 19.04.2016).
13. Borisova E.A., Kazhdan T.P. the Russian architecture of the late XIX-early XX century. – M.: Science, 1971. – 239 p.
14. NA RT F. 98, Op. 3, D. 278.
15. Land cadastral chamber of the Republic of Tatarstan. Plan BTI.