

Святловский Владимир Владимирович

Квартирный вопрос

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 82-3
ББК 84-4
В57

В57 **Владимир Владимирович С.**
Квартирный вопрос / Святловский Владимир Владимирович – М.: Книга по Требованию,
2023. – 283 с.

ISBN 978-5-519-85075-9

ISBN 978-5-519-85075-9

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2023
© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2023

Эта книга является репринтом оригинала, который мы создали специально для Вас, используя запатентованные технологии производства репринтных книг и печати по требованию.

Сначала мы отсканировали каждую страницу оригинала этой редкой книги на профессиональном оборудовании. Затем с помощью специально разработанных программ мы произвели очистку изображения от пятен, клякс, перегибов и попытались отбелить и выровнять каждую страницу книги. К сожалению, некоторые страницы нельзя вернуть в изначальное состояние, и если их было трудно читать в оригинале, то даже при цифровой реставрации их невозможно улучшить.

Разумеется, автоматизированная программная обработка репринтных книг — не самое лучшее решение для восстановления текста в его первоизданном виде, однако, наша цель — вернуть читателю точную копию книги, которой может быть несколько веков.

Поэтому мы предупреждаем о возможных погрешностях восстановленного репринтного издания. В издании могут отсутствовать одна или несколько страниц текста, могут встретиться невыводимые пятна и кляксы, надписи на полях или подчеркивания в тексте, нечитаемые фрагменты текста или загибы страниц. Покупать или не покупать подобные издания — решать Вам, мы же делаем все возможное, чтобы редкие и ценные книги, еще недавно утраченные и несправедливо забытые, вновь стали доступными для всех читателей.

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Квартирный вопросъ въ настоящее время сильно волнуетъ наше общество и, притомъ, не съ какой-либо теоретической точки зрѣнія и не подъ вліяніемъ интересной новизны или минутной моды. Населеніе большихъ городскихъ центровъ Россіи очутилось въ послѣдніе годы въ такихъ тяжелыхъ квартирныхъ условіяхъ, что вопросъ о жилищѣ сталъ одною изъ наиболее жгучихъ злобъ дня повседневной практической жизни. И именно, практической, такъ какъ „въ теоріи“ квартирный вопросъ занималъ и раньше вниманіе русскаго общества. Но интересъ къ нему—въ противоположность тому, что переживаемъ мы теперь, былъ скорѣе искусственный или, какъ говорится „головной“.—Извѣстная доза соціального доброджелательства, большая или меньшая степень участія въ судьбѣ „младшаго брата“—заставляли людей, интеллигентныхъ и отзывчивыхъ, приходить на помощь бѣднѣйшему городскому населенію въ его квартирныхъ бѣдствіяхъ. Наша изящная литература 60-хъ и 70-хъ годовъ, полная гуманныхъ стремленій, а также и общественный характеръ научной и общественной дѣятельности того же періода всесторонне освѣтили бытъ низшестоящихъ слоевъ населенія. Не было забыто и

жилище рабочаго люда. Картина получилась самая неприглядная. Жилище главнѣйшей массы населенія, приближаясь къ логовищу австралійскаго дикаря, является чѣмъ-то невозможнымъ съ точки зрѣнія самой снисходительной гигиены. Общественное мнѣніе было возмущено, и піонеръ законодательной дѣятельности—филантропія выступила кое-гдѣ противъ этого бѣдствія.

Но пока трудилась филантропія и печатались симпатичныя изслѣдованія, усиливался экономическій кризисъ, разразившійся надъ пореформенной Россіи,—превратившій былыхъ филантроповъ въ лицъ, нуждающихся въ этого рода призрѣніи.

Наши экономическія перетурбаціи вызвали передвиженіе деревенскаго населенія, крестьяне пошли въ города и фабричныя районы, помѣстное дворянство и быстро разросшаяся буржуазія переполнили городскіе центры. Вскорѣ городское населеніе оказалось несоотвѣтствующимъ количеству имѣвшихся въ наличности помѣщеній, и, не смотря на періоды строительной горячки, наши города и безъ того не удовлетворявшіе естественному приросту народонаселенія, совершенно не справились съ размѣщеніемъ новыхъ массъ пришлаго населенія. Не помогли и во множествѣ появившіяся меблированныя комнаты и гостиницы. Недостаточная и мало зажиточная часть населенія была вытѣснена или на 5 и 6 этажи, или въ подвалы, или принуждена была совсѣмъ переселиться изъ центральныхъ частей въ предмѣстья и даже болѣе или менѣе отдаленныя „дачныя“ мѣстности. Здѣсь дачи на скорую руку передѣлывались въ „зимнія“ помѣщенія, т.-е. прибавлялись лишнія рамы, плохенькіе наматы, пара желѣзныхъ печей, за что спрашивалась высокая квартирная плата по контракту. И вотъ, изящныя лѣтнія резиденціи богатыхъ горожанъ обратились въ quasi-дешевые городки и убогія колоніи для недостаточнаго населенія.

Нечего говорить, что помимо всего иного, эти колонисты „поневоля“ расквитаются своимъ здоровьемъ за эту вынужденную экскурсію и мнимую экономію.

Подъѣзжая утромъ къ нашимъ столицамъ, мнѣ не разъ, и особенно подъ Петербургомъ, приходилось видѣть такихъ зимнихъ дачниковъ, спѣшившихъ по своимъ дѣламъ въ городъ. При общей архаической организаціи нашихъ желѣзныхъ дорогъ, при дороговизнѣ подгородняго тарифа, при малочисленности поѣздовъ и недостаточности мѣстъ въ нихъ, такія ежедневныя путешествія должны быть крайне тяжки для вынужденныхъ къ тому и сопряжены, помимо значительной потери времени, съ громадными культурными лишеніями. Особенно страдаютъ при такомъ порядкѣ чиновники, служащіе въ частныхъ предпріятіяхъ, приказчики, учащая молодежь, лица, живущія пенсією или небольшими сбереженіями,—словомъ, весь тотъ многочисленный классъ нашего городского населенія, который, при извѣстной высотѣ культурнаго развитія, стоитъ въ матеріальномъ отношеніи на границѣ между скромнымъ достаткомъ и хроническою нуждою.

Но, конечно, и положеніе тѣхъ, кто пріютился въ центральныхъ частяхъ города, отнюдь не изъ завидныхъ.

Крайняя дороговизна квартиръ поглощаетъ львиную долю нашихъ все еще крайне скромныхъ заработковъ, и квартирная плата является, вопреки всякимъ логическимъ и экономическимъ требованіямъ, важнѣйшею статьею нашего бюджета. Законообставленная и юридически оправдываемая кабала евартирантовъ у ихъ домовладѣльцевъ также фактъ общеизвѣстный.—Отсутствіе конкуренціи или невозможность обузданія господъ домовладѣльцевъ дѣлаетъ ихъ контракты, „заключаемые по свободному взаимному соглашенію“, какою-то своеобразною кабальною запродажею себя, семьи и всей своей личной жизни. Это какой-то новый видъ скрытаго экономическаго и полити-

ческаго рабства, въ которомъ рядъ общественно бесполезныхъ ограниченій личной свободы играетъ немаловажную роль. Система штрафовъ за просрочку квартирной платы, взимаемой обязательно впередъ, двухъ и трехъ-годовые контракты, запрещение совмѣстнаго сожительства съ собаками, кошками, студентами и даже нашими дѣтьми, всяческое переложение расходовъ домовладѣльца на его квартирантовъ—вотъ одни изъ главнѣйшихъ перловъ „свободнаго обоюднаго соглашенія сторонъ“.

Но помимо отрицательныхъ экономическихъ и юридическихъ мотивовъ необходимо упомянуть и о несоотвѣтствіи квартиръ не только съ самыми скромными требованіями гигіены и хозяйственности, но и просто здраваго смысла. Квартыры „для чистыхъ жильцевъ“ съ однимъ входомъ по неосвѣщеннымъ лѣстницамъ, безъ передней и помѣщенія для прислуги и безъ иныхъ необходимыхъ принадлежностей, комнаты безъ печей и оконъ, сырыя и мрачныя,—отнюдь не рѣдкость въ центрахъ нашихъ большихъ городовъ. Помѣщенія же для прислуги, дворниковъ и швейцаровъ, подвальные жилища, казармы для рабочихъ, квартиры ремесленниковъ и ночлежные дома—представляютъ изъ себя нѣчто по-истиннѣ ужасное во всѣхъ смыслахъ.

Такимъ образомъ, квартирныя неурядицы затрогиваютъ всѣ слои городского населенія, не исключая косвенно и самые зажиточныя. Послѣдніе потому, что комфортъ и изящество изолированныхъ богатыхъ домовъ не спасаетъ ихъ обитателей отъ тѣхъ эпидемій, которыя исходятъ изъ нездоровыхъ логовищъ бѣдности. Они, такъ сказать, косвенно, расквитываются за индифферентизмъ къ окутывающему городъ квартирному бѣдствію.

Какъ мы увидимъ ниже, квартирныя неурядицы не являются участію однихъ русскихъ городовъ. Наше деревенское, наше

фабричное и иное рабочее население сильно страдает отъ своего до крайности плохого жилища.

И такъ, выражаясь фигурально, квартирный вопросъ, стучится въ двери русской дѣйствительности. Не слѣдуетъ думать, что это является чѣмъ-либо новымъ. Западно-европейская жизнь и въ своемъ прошломъ, и въ настоящемъ давно сводить счеты съ квартирнымъ бѣдствіемъ. Интеллигенція нашихъ столицъ, какъ слышно изъ газетъ и журналовъ, тоже надумала съ нимъ посчитаться. Въ добрый часъ!

Само собою понятно, что для сознательной и успѣшной дѣятельности въ этой области необходимо предварительное знакомство—во-первыхъ, со всѣмъ тѣмъ, что творится у насъ дома, а во-вторыхъ, со всѣмъ тѣмъ, что соответственно происходитъ какъ въ западно-европейской жизни, такъ и въ вѣдающей эту сторону социальной жизни научной отрасли.

Для исполненія перваго пункта намъ необходимо обследовать квартиры большихъ городовъ, на подобіе квартирной анкеты, произведенной нѣсколько лѣтъ тому назадъ въ Варшавѣ, для уясненія втораго необходимо обратиться къ политической экономіи. Дѣло въ томъ, что на западѣ квартирный вопросъ является важною проблемою современной социальной жизни, и экономическая наука давно отвела этой темѣ подобающее ей мѣсто. Совершенно самостоятельно трактуются вопросъ о жилищѣ рабочаго; здѣсь это важная составная часть рабочаго и, eo ipso, социального вопроса.

Квартирнымъ вопросомъ занимаются не только врачи, гигиенисты, техники, инженеры, архитекторы, домовладѣльцы, вомерсанты, но и духовенство и рабочіе, законодательство и демагоги, магистраты и журналистика, люди самыхъ противоположныхъ партій и направленій. Человѣческой жизни не хватитъ, чтобы прочесть и просмотрѣть все то, что написано и нарисовано съ цѣлью радикальнаго разрѣшенія вопроса о

дешевомъ и здоровомъ жилищѣ. Одни отчеты различныхъ предприятий ставящихъ своею цѣлью активную борьбу съ недостаткомъ, дороговизною и антисанитарностью жилищъ — составляетъ громадную тысячетомную литературу.

Такимъ образомъ, намъ русскимъ, отрывать вторично Америку въ этомъ дѣлѣ неприходится.

Для насъ все сводится къ анализу той или иной изъ имѣющихся уже постановокъ дѣла, намъ необходимо только выбрать и согласовать эту постановку въ соотвѣтствіи съ условіями той или иной русской мѣстности; въ виду общности условій, вызвавшихъ, какъ у насъ, такъ и на западѣ квартирный вопросъ, измышленіе оригинальныхъ путей не только безцѣльно, но и не мыслимо.

Соблюденіе послѣдняго условія, не смотря на всю его тривиальность, особенно важно для городовъ, не имѣющихъ систематизированной организаціи общественныхъ силъ, такъ какъ установить и рекомендовать одинъ абсолютный путь, наиболѣе совершенный и удачный, для борьбы съ всевозможными квартирными бѣдствіями, является дѣломъ совершенно невозможнымъ. Нечего уже и говорить о прямой пересадкѣ предприятий и законодательствъ въ чужестранную почву — пересадкѣ, являющейся въ наше время всѣми признаваемымъ абсурдомъ. Это, конечно, отнюдь не исключаетъ возможности не только поучаться, но даже руководствоваться опытомъ чужой страны.

Предлагаемый очеркъ излагаетъ исторію и постановку квартирнаго вопроса въ Россіи и на западѣ, а также и тѣ пути къ разрѣшенію его, которые выработали современные науки и общество. Авторъ отнюдь не думаетъ не только полностью использовать, но даже обстоятельно затронуть весь тотъ матеріалъ, который имѣется въ его распоряженіи. Задача предла-

гаемаго очерка—помочь каждому интересующемуся разобратъся и ориентироваться въ этомъ насущномъ вопросѣ.

Въ основаніе этого очерка легли—статья автора: „Введеніе въ изученіе квартирнаго вопроса“, помѣщенная въ IV и V книгахъ Русской Мысли за 1896 годъ и докладъ „Постановка квартирнаго вопроса на западѣ и нѣкоторыя новѣйшія по нему изслѣдованія“, читанный авторомъ въ публичномъ засѣданіи 20-го января 1895 года Московскаго Гигіеническаго Общества.

ГЛАВА I.

Квартирный вопросъ въ Россіи.

Исслѣдованія.

Дореформенная Россія знала квартирный вопросъ только какъ одинъ изъ видовъ филантропіи. Въ концѣ сороковыхъ годовъ нѣсколько видныхъ благотворителей столицъ обратили вниманіе на жилища призрѣваемой ими городской бѣдности и сдѣлали первые шаги къ обезпеченію бѣднѣйшей части населенія дешевыми квартирами. Такъ, напр., въ Петербургѣ организовалось акціонерное общество, которое въ принадлежащемъ ему домѣ доставляло бѣднѣйшему городскому населенію и недорого и сравнительно удобныя помѣщенія. Это общество — *Общество для улучшенія въ С.-Петербургѣ помѣщений рабочаго и нуждающагося населенія*, вызвало въ обѣихъ столицахъ рядъ подражаній. Возникшія тогда предпріятія успѣшно функционируютъ и до настоящаго времени. Отдѣльные филантропы устраивали отдѣльныя зданія съ отдаваемыми безвозмездно помѣщеніями, нѣчто вродѣ богадѣленъ,

Освобожденіе крестьянъ, постройка желѣзныхъ дорогъ, усиленный ростъ промышленности, развитіе кредита и грамот-

ности, словомъ, всѣ тѣ явленія, которыми сопровождался и сопровождается у насъ процессъ перехода отъ натурального хозяйства къ денежному, дали, съ одной стороны, исходъ назрѣвшему у насъ переселенію, съ другой, вызвали усиленный приростъ населенія. Населеніе деревни пришло въ движеніе. Массовое ежегодное переселеніе „на новыя мѣста“ стали обычнымъ явленіемъ нашей народной жизни. Часть же деревни устремилась въ города и на фабрики. Городскіе и фабричныя центры быстро увеличились, привлекая къ себѣ все новыхъ пришельцевъ. Единоновременно и въ городахъ произошла усиленная перетасовка болѣе высшихъ классовъ населенія. Быстро выросшая и окрѣпшая русская буржуазія вытѣснила дворянство изъ его прежнихъ владѣній. Эта нѣмая и замѣтная только на извѣстномъ масштабѣ борьба значительно увеличила классъ квартиро-нанимателей, къ которымъ, помимо менѣе зажиточныхъ слоевъ той же буржуазіи, присоединилось и бѣгущее въ города разорившееся помѣстное дворянство. Особенно типиченъ этотъ процессъ въ Москвѣ, гдѣ въ дореформенное время цѣлая часть города состояла изъ изолированныхъ обширными садами, дворами и службами особняковъ „столбового“ дворянства. Теперь на мѣстахъ старыхъ барскихъ Монрепо, по заповѣднымъ улицамъ, *homines novi*: шуйскіе, подмосковные и иные воздвигли „собственные“ палаццо „собственной“ архитектуры, а потомки Рюрика перешли во вновь тамъ и тутъ появившіеся обширныя людскіе муравейники, безвкусныя и нездоровыя дома-казармы, и смѣшались съ ихъ пестрымъ населеніемъ.

Несоотвѣтствіе этого прироста съ числомъ не только имѣвшихся въ наличности, но и вновь строящихся помѣщеній, вызвавшее вздорожаніе городскихъ квартиръ, и распространеніе гигиеническихъ свѣдѣній въ обществѣ, главная масса котораго уже квартиронаниматели, которыхъ удовлетво-

ряетъ доморощенная санитарія, породило у насъ усиленное вниманіе къ квартирному вопросу. Отодвигаемый на задній планъ другими злобами дня, вопросъ этотъ, при первомъ удобномъ случаѣ, выступаетъ наружу и усиленно волнуетъ и нашу прессу, и общество, въ особенности въ столицахъ, гдѣ квартирное бѣдствіе дошло до апогея. Впрочемъ, тѣ же столицы являлись всегда и піонерами въ дѣлѣ борьбы съ квартирными недоразумѣніями.

Квартирный вопросъ въ Россіи имѣетъ ту особенность, что исторіи его у насъ не существуетъ, какъ не существуетъ соотвѣтствующей спеціальной русской литературы. Все, что дѣлалось у насъ по этому вопросу, крайне сбивчиво и отрывочно и съ ясно сформулированными требованіями и опредѣленными воззрѣніями мы здѣсь вовсе не встрѣчаемся.

Вся наличная литература сводится къ обстоятельному и правдивому описанію дѣйствительности. И здѣсь мы больше всего обязаны тѣмъ изъ врачей, которые, ставя высоко значеніе окружающей обстановки, впервые излѣдовали гигиеническія условія народнаго быта.

Много потрудившійся на пользу Россіи извѣстный гигиенистъ О. О. Эрисманъ въ началѣ 70-хъ годовъ обстоятельно изслѣдовалъ подвальные жилища С.-Петербурга (см. литература), а затѣмъ жилища рабочихъ Московскаго района. Единовременно съ Эрисманомъ работалъ въ Петербургѣ д-ръ Архангельскій, статья котораго „Жизнь въ Петербургѣ“, помѣщена въ 1865 г. въ Архивѣ Судебной Медицины, затронувъ нѣкоторыя стороны квартирнаго вопроса, является одною изъ первыхъ русскихъ работъ по этому предмету въ Россіи. Въ началѣ 70-хъ годовъ въ „Знаніи“ помѣщались по этому вопросу статьи Гольсмита. Въ 1877 году докторъ Д. Я. Дятроповъ напечаталъ изслѣдованіе подваловъ Александрo-Невской части.