

**Г. Альбрехт**

**Жилые дома для рабочего  
люда**

**Москва  
«Книга по Требованию»**

УДК 93  
ББК 63.3  
Г11

Г11 **Г. Альбрехт**  
Жилые дома для рабочего люда / Г. Альбрехт – М.: Книга по Требованию,  
2015. – 113 с.

**ISBN 978-5-458-10180-6**

Дешевые квартиры в Германии и самопомощь в их устройстве.

Жилые дома для рабочего люда. Собрание планов жилищ для рабочих и других лиц и практические советы для их выполнения.

С 4 чертежами в тексте и 12 двойными планами в приложении.

Проекты профессора А. Месселя, архитектора и преподавателя ремесленной школы в Берлине, и других техников-специалистов.

Перевод с немецкого.

**ISBN 978-5-458-10180-6**

© Издание на русском языке, оформление  
«YOYO Media», 2015

© Издание на русском языке, оцифровка,  
«Книга по Требованию», 2015

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.



Серия Книжный Ренессанс

[www.samizday.ru/reprint](http://www.samizday.ru/reprint)



# Оглавление.

	Стр.
<b>Введение</b> . . . . .	1
<b>I. Экономическая и социальная сторона вопроса о жилищахъ для рабочихъ</b> . . . . .	5
а) Характеръ и размѣры недостатка въ жилищахъ . . . . .	5
б) Средства къ устраненію или, точнѣе, къ облегченію существующей нужды . . . . .	8
1. Обезпеченіе жилья рабочему работодателемъ . . . . .	9
2. Общественная строительная дѣятельность . . . . .	13
<i>Общественныя благотворительныя учрежденія</i> . . . . .	13
<i>Филантропическія строительныя общества</i> . . . . .	14
3. Самопомощь нуждающихся въ жилищахъ . . . . .	15
<i>Система снабженія рабочихъ собственными домами и аренда</i> . . . . .	17
<i>Источники средствъ, необходимыхъ строительнымъ товариществамъ</i> . . . . .	18
<b>II. Техническая сторона построекъ жилищъ для рабочихъ</b> . . . . .	21
а) Постройка небольшихъ домовъ на недорогой землѣ . . . . .	21
1. Планъ и постройка . . . . .	21
<i>Домъ-особнякъ на открытомъ со всѣхъ сторонъ мѣстѣ</i> . . . . .	24
<i>Домъ съ двумя отдѣльными парными квартирами</i> . . . . .	26
<i>Дома съ отдѣльными въ рядѣ расположенными квартирами</i> . . . . .	28
<i>Квартиры, расположенныя въ разныхъ этажахъ (для 4-хъ семей)</i> . . . . .	29
<i>Хозяйственныя службы при квартирахъ</i> . . . . .	31
2. Рабочія колоніи . . . . .	35
б) Городскіе арендные многоэтажные дома . . . . .	38
1. Выборъ мѣста для постройки и его утилизация . . . . .	38
2. Планъ и постройка . . . . .	41
<b>III. Финансовая сторона въ дѣлѣ постройки жилищъ для рабочихъ</b> . . . . .	48

## Приложенія:

	Стр.
1. Купчая Общества попеченія о рабочихъ классахъ въ Штуттгартѣ . . . . .	57
2. Основныя положенія для выдачи ссудъ подѣ земельные участки строительнымъ и др. обществамъ изъ средствъ пенсiонной кассы рабочихъ на прусскихъ казенныхъ желѣзныхъ дорогахъ . . . . .	60
а) Общія положенія . . . . .	60
б) Правила выдачи ссудъ на постройку зданiй съ обезпече- нiемъ недвижимостями . . . . .	61
3. Условiя выдачи управленiемъ казенныхъ желѣзныхъ дорогъ ссудъ на производство построекъ . . . . .	64
4. Правила выдачъ ссудъ на приобрѣтенiе собственныхъ домовъ на сталелитейнотъ заводѣ Фридриха Круппа въ Эссенѣ (на Рейнѣ) . . . . .	68
5. Строительныя правила и договоры берлинскаго сберегательно- строительнаго Общества . . . . .	70
а) Общія правила . . . . .	70
б) Правила производства каменныхъ работъ . . . . .	73
в) Договоръ съ поставщиками и мастерами . . . . .	75
г) Договоръ по найму квартиръ . . . . .	75

## ПРЕДИСЛОВІЕ ПЕРЕВОДЧИКА.

---

Съ каждымъ днемъ квартирный вопросъ все болѣе и болѣе обостряется, и не только въ столицахъ, но и въ другихъ торгово-промышленныхъ пунктахъ Россіи, ростъ которыхъ не достигъ еще кульминаціонной точки. Вопросъ этотъ затрогиваетъ интересы огромнаго большинства городского населенія, живущаго исключительно личнымъ трудомъ на заранѣе опредѣленные средства, какъ: жалованье, денежное довольствіе или повременная заработная плата, и которое не въ состояніи увеличить своего бюджета соотвѣтственно повышенію цѣнъ на квартиры, припасы и другія жизненныя потребности. Такимъ лицамъ приходится или терпѣть лишенія, довольствуясь квартирою, размѣры которой не отвѣчаютъ ихъ потребностямъ и привычкамъ, или изыскивать новые источники дохода, или считаться какъ-нибудь иначе съ этимъ явленіемъ. Ихъ положеніе, вслѣдствіе только повышенія одной квартирной платы, можетъ быть постепенно сведено къ невозможному, если не принять болѣе дѣйствительныхъ мѣръ.

Тѣмъ не менѣе надо сознаться, что у насъ нѣтъ безусловно дѣйствительныхъ мѣръ для рѣшенія вопроса и разрѣшить его радикально можетъ быть и возможно только при участіи государственной власти, какъ то указываетъ авторъ предлагаемой книги. Но попытки относительнаго рѣшенія задачи дѣлались и дѣлаются какъ со стороны ежедневной прессы,

такъ и со стороны нѣкоторыхъ городскихъ управленій, казенныхъ и частныхъ учреждений и лицъ, и нельзя сказать, чтобы онѣ были безрезультатны. Самыми дѣйствительными изъ нихъ являются тѣ, которыя направлены къ помѣщенію капитала въ постройку недорогихъ и цѣлесообразно устроенныхъ квартиръ. Въ этомъ случаѣ само положеніе вещей—дороговизна квартиръ и выгодность затраты денежныхъ средствъ на ихъ устройство — способствуетъ привлеченію къ дѣлу свободныхъ капиталовъ. Такъ, въ послѣдніе годы въ разныхъ городахъ Россіи былъ учрежденъ рядъ строительныхъ обществъ, члены которыхъ строятъ для себя на собранныя ими суммы дома и затѣмъ постепенно погашаютъ изъ квартирной платы затраченный на постройку капиталъ, получая, такимъ образомъ, въ концѣ-концовъ, даровыя квартиры. Уставы этихъ обществъ помѣщены въ Собраніи узаконеній и распоряженій правительства. Морское министерство задумало устроить на часть эмеритурнаго капитала квартиры для своихъ служащихъ (Петербург. Газ. № 293, 25 Окт. 1898); Правленіе Юго-восточныхъ желѣзныхъ дорогъ вошло въ министерство путей сообщенія съ ходатайствомъ о разрѣшеніи употребить часть пенсіоннаго капитала на приобрѣтеніе домовъ въ Петербургѣ для устройства квартиръ для служащихъ (Петербург. Листокъ, № 310, 11 Ноября 1898). Еще ранѣе того, въ одномъ изъ частныхъ акціонерныхъ предпріятій, въ которомъ для служащихъ учреждена пенсіонная касса, возникла мысль затратить часть капитала этой кассы на устройство квартиръ для служащихъ, приобрѣтаемыхъ ими въ собственность или пожизненное владѣніе (Гражданинъ, № 96, 22 Дек. 1896). Занимаясь разработкой этого вопроса, я обратился къ иностранной литературѣ съ цѣлью ознакомиться съ рѣшеніемъ его на Западѣ и встрѣтилъ среди сочиненій нѣмец-

кихъ авторовъ новый трудъ D-г'а Альбрехта, который какъ нельзя лучше разрѣшаетъ разнаго рода сомнѣнія, что и побудило меня предпринять изданіе его на русскомъ языкѣ.

Трудъ этотъ цѣликомъ относится къ переживаемому нами квартирному кризису, поскольку онъ касается не только рабочаго класса, но и означенныхъ въ началѣ предисловія лицъ. Онъ разсматриваетъ его въ систематизированномъ изложеніи и указываетъ, къ какимъ средствамъ самопомощи можно прибѣгнуть для борьбы съ нимъ. Само собою разумѣется, что авторъ книги касается квартирнаго кризиса въ томъ видѣ, какъ онъ возникалъ въ заграничной, главнымъ образомъ англійской жизни, что, впрочемъ, совершенно безразлично для сущности дѣла. Онъ даетъ въ сжатомъ видѣ вполнѣ ясное представленіе о средствахъ борьбы съ этимъ зломъ за границей и знакомитъ насъ съ мѣрами, которыя были противъ него приняты въ самое послѣднее время въ Германіи. Его книга имѣетъ главною цѣлью — постройку жилищъ для рабочихъ, и при томъ не для переменныхъ, а постоянныхъ. Но если сравнить матеріальное положеніе заграничнаго рабочаго съ матеріальнымъ положеніемъ нашихъ служащихъ въ казенныхъ и частныхъ учрежденіяхъ, то едва ли окажется какая-либо разница въ пользу послѣднихъ. На заводахъ Ф. Круппа, напр., для того, чтобы рабочій имѣлъ право пользоваться ссудою для приобрѣтенія или постройки собственнаго дома, онъ долженъ зарабатывать никакъ не менѣе 3.000 марокъ въ годъ, что составитъ на наши деньги безъ малаго 1.500 руб. Во всякомъ случаѣ, если этотъ трудъ разрѣшаетъ въ извѣстной мѣрѣ квартирный вопросъ для указанныхъ рабочихъ, то разрѣшеніе его одинаково и для другихъ лицъ, находящихся въ аналогичныхъ условіяхъ.

Съ особенною тщательностью разработана сторона вопроса, касающаяся общественной самопомощи въ дѣлѣ устройства жилыхъ квартиръ. Здѣсь приведены не только разныя необходимыя свѣдѣнія, имѣющія значеніе въ техническомъ отношеніи, но и указаны способы изысканія денежныхъ средствъ для данной цѣли, помѣщены правила для полученія ипотечныхъ ссудъ изъ прусскаго казначейства и условія выдачи ихъ нѣкоторыми частными обществами, порядокъ составленія расчета доходности задуманной постройки, вычисленіе разнаго рода расходовъ и т. п. Кромѣ того, въ приложеніяхъ приведены формы разныхъ актовъ, употребляемыхъ въ Германіи, какъ-то: купчей, договоровъ съ мастерами, поставщиками и подрядчиками, условій съ квартиронанимателями и др.

По обстоятельности разработки разныхъ сторонъ вопроса, по своему дѣльному изложенію, по серьезности взгляда на дѣло эта книга составляетъ далеко не заурядное явленіе и для Германіи. Въ русской же литературѣ до настоящаго времени не имѣется ничего ей подобнаго. Вотъ почему ее можно было бы смѣло рекомендовать какъ руководство для всѣхъ тѣхъ, кто, не будучи специалистомъ, предпринимаетъ почему-либо постройку жилыхъ домовъ для лицъ средняго достатка или менѣе обеспеченныхъ.

А. Полевиціи.

С.-Петербургъ, 6 Іюня 1899 г.

---

## ВВЕДЕНИЕ.

---

Цѣлью настоящаго труда является отнюдь не исчерпывающее изслѣдованіе вопроса о жилищахъ для рабочихъ съ экономической и соціальной сторонъ, но разрѣшеніе болѣе практической задачи. Какъ при осмотрѣ многочисленныхъ домовъ, построенныхъ для рабочихъ, такъ и при обзорѣ печатныхъ произведеній, снабженныхъ планами для построекъ такихъ домовъ, нельзя не замѣтить, что эти работы оказываются очень часто слишкомъ слабыми. Лишь весьма немногія изъ нихъ обнаруживаютъ болѣе основательное изученіе потребностей того класса населенія, для котораго предназначаются строенія, и толковое пользованіе практическимъ опытомъ, въ большинствѣ же случаевъ въ этихъ сочиненіяхъ находишь слѣпое топтанье вокругъ да около, неизбѣжно влекущее къ ошибкамъ въ проектахъ и къ вздорожанію построекъ, чего здѣсь-то именно и должно прежде всего избѣгать. Только сравнительно въ немногихъ случаяхъ возможно найти болѣе или менѣе удачное осуществленіе лучшихъ плановъ, хотя и эти примѣры кажутся скорѣе случайными, чѣмъ результатомъ сознательнаго выбора, гораздо же чаще наталкиваешься на случаи, изъ которыхъ ясно видно полное непониманіе строителемъ запросовъ, которымъ онъ призванъ удовлетворить. Просто удивительно, какъ часто встрѣчаешь въ планахъ вычурность, когда тутъ главное условіе — простота и ясность начертанія, и неумѣстную расточительность площадей, приводящую къ совершенно безцѣльному вздорожанію постройки, тогда какъ здѣсь всевозможная экономія была бы какъ нельзя болѣе кстати. И вотъ такія именно непрактичныя постройки чаще всего находятъ себѣ мѣсто въ разныхъ собраніяхъ «образцовыхъ» плановъ, не только свидѣтельствуя о неразборчивости издателей, но, что всего печальнѣе, приобрѣтая возможность распространяться все дальше и дальше.

Почти сплошь всѣ эти собранія образцовыхъ плановъ для построекъ рабочихъ жилищъ страдаютъ еще другимъ недостаткомъ. Они даютъ слишкомъ обширный матеріалъ, чтобы въ немъ легко можно было разобратся при выборѣ образца постройки для даннаго случая, особенно неспеціалисту. Поэтому было бы несравненно лучше, если бы такого рода

изданія приводили только по одному или по два примѣра изъ числа сравнительно немногихъ образцовъ построекъ, заслуживающихъ вниманія, но, по крайней мѣрѣ, дѣйствительно хорошо обдуманыхъ и легко осуществимыхъ. Отнюдь не слѣдовало бы предлагать на выборъ по двадцати типовъ, изъ которыхъ однимъ присущи одни недостатки, другимъ—другіе. Почти во всѣхъ извѣстныхъ намъ собраніяхъ плановъ жилищъ для рабочихъ это обстоятельство въ большей или меньшей мѣрѣ является камнемъ преткновения, вслѣдствіе чего для интересующихся лицъ зачастую остается вопросомъ: какому же изъ многочисленныхъ чертежей отдать предпочтеніе, которымъ можно было бы воспользоваться?

Изложенное указываетъ уже, къ достиженію какихъ именно цѣлей мы стремимся. Мы хотимъ дать заинтересованнымъ лицамъ, т. е., работодателямъ, желающимъ построить жилища для своихъ рабочихъ, и строительнымъ товариществамъ и компаніямъ, дѣйствующимъ въ интересахъ общественной пользы, такіе типы для построекъ зданій, которые, съ одной стороны, доказали уже на дѣлѣ свою практичность, а съ другой—съ точки зрѣнія теоретической — могли бы вообще быть рекомендованы для руководства. Чтобы напрасно не затруднять выборомъ образцовъ, мы ограничиваемъ число ихъ до минимума, и стараемся изложить въ предлагаемомъ трудѣ кратко и понятно для каждого, даже и для неспеціалиста, общій взглядъ на дѣло, въ непосредственной связи съ которымъ эти образцы предлагаются всеобщему вниманію. Когда точное примѣненіе приведенныхъ примѣровъ на дѣлѣ окажется затруднительнымъ, вслѣдствіе мѣстныхъ условій или по какимъ-либо другимъ причинамъ, то наши общія разъясненія дадутъ возможность строителю, еще не занимавшемуся постройками жилищъ специально для рабочихъ, примѣняться къ встрѣченнымъ исключительнымъ условіямъ.

Въ приложенномъ къ настоящему изданію сборникѣ чертежей помѣщены главнымъ образомъ такіе планы, которые были фактически выполнены и доказали свою пригодность. Кругъ нашей дѣятельности далъ намъ возможность приобрести вполне достаточный матеріалъ для собранія образцовыхъ типовъ зданій. До сихъ поръ, къ сожалѣнію, мало было въ обычаѣ придавать зданію, предназначенному для жилья рабочихъ, болѣе веселый наружный видъ. Въ настоящее же время это признается уже вполне возможнымъ и даже безъ большихъ затратъ. Тѣмъ не менѣе въ этомъ направленіи почти ничего еще не сдѣлано, если не считать нѣкоторыхъ совершенно исключительныхъ работъ. Эта задача пока, какъ кажется, еще слишкомъ мало привлекала къ себѣ вниманіе истинныхъ художниковъ изъ среды архитекторовъ, а между тѣмъ даже въ социальнополитическомъ отношеніи было бы очень важно, чтобы разрѣшенію ея было посвящено болѣе силъ, одаренныхъ любовью къ дѣлу и художе-

ственными способностями. Поскольку не безразлично — удобно или неудобно устроена внутренность жилища рабочего, постольку же не все равно — удовлетворяет ли наружный вид здания чувству красоты или же, какъ это къ сожалѣнію такъ часто видишь, эта сторона дѣла вовсе не была принята во вниманіе. Трудно найти болѣе мрачную внѣшность здания, чѣмъ въ такъ называемыхъ рабочихъ кварталахъ, гдѣ нагроможденные одинъ на другой четырехъ-угольные ящики, закопченные сосѣдними дымовыми трубами, какъ бы подчеркиваютъ свою внѣшностью, что въ нихъ живетъ классъ людей, отрѣшенныхъ отъ свѣтлыхъ сторонъ жизни. Слишкомъ часто приходится убѣждаться, что душевныя качества обитателей подобныхъ жилищъ вполнѣ гармонируютъ съ наружнымъ видомъ ихъ домовъ. Между тѣмъ и здѣсь можно было бы безъ затрудненій стать на путь реформъ, нисколько не вызывая напрасныхъ издержекъ для достиженія столь отвлеченныхъ выгодъ. Простымъ, но искуснымъ сочетаніемъ линий и пропорцій, удачнымъ выборомъ и употребленіемъ въ дѣло матеріала можно безъ лишннихъ расходовъ дать жилищу такую внѣшность, которая будетъ удовлетворять взору зрителя и вмѣстѣ съ тѣмъ оказывать часто совсѣмъ неожиданное вліяніе на жильцовъ. Прежде всего проснется стремленіе сначала у женщинъ, а затѣмъ, въ большинствѣ случаевъ, и у мужчинъ, придать дому еще болѣе изящный видъ незамысловатыми украшеніями, разведеніемъ садиковъ и соблюденіемъ чистоты. А потомъ, вмѣстѣ съ любовью къ домоводству, постепенно водворится порядокъ, бережливость, умѣренность и другія основы гражданственности. И это не теоретическія соображенія, а данныя фактическаго опыта, выведенныя изъ многолѣтнихъ наблюденій.

Не ограничиваясь по этому поводу простымъ обращеніемъ къ специалистамъ, мы въ настоящемъ трудѣ сами дѣлаемъ попытку подыскать хотя бы основныя положенія для улучшеній въ этомъ смыслѣ. Приложенные рисунки фасадовъ, заимствованныхъ изъ дѣйствительности, имѣютъ цѣлью показать, какимъ образомъ, не прибѣгая къ пользованію какими-либо особыми матеріалами, а только путемъ простого сочетанія въ остовѣ постройки штукатурныхъ площадей и другими подобными приѣмами, можно придать дому рабочего пріятный внѣшній видъ. Этимъ мы вовсе не желаемъ навязывать слѣпое подражанія предлагаемымъ нами немногимъ образцамъ, но только побудить архитектора, на долю котораго выпадаетъ задача постройки жилищъ для рабочихъ, выйти изъ избитой колеи и глядѣть на предстоящую ему работу, какъ на имѣющую нисколько не меньшее значеніе и нисколько не менѣе благодарную, чѣмъ всякая другая, къ которой онъ относится съ удовольствіемъ и любовью. Было бы излишне распространяться въ этомъ направленіи болѣе подробно, — каждому въдѣ понятно, что, при извѣстной энергіи, самостоятельное сотрудничество

многихъ лицъ можетъ помочь разрѣшенію подобной задачи радикальнѣе, нежели единоличная дѣятельность.

Въ третьей главѣ, въ которой разбирается финансовая сторона построекъ жилищъ для рабочихъ, и въ приложеніяхъ, мы хотѣли дать собственно руководителямъ строительныхъ обществъ полезныя указанія для пракческаго осуществленія ихъ начинаній.

Раньше чѣмъ приступить къ разсмотрѣнію технической стороны вопроса, мы позволяемъ себѣ въ нѣсколькихъ словахъ коснуться наиболѣе существенныхъ сторонъ теперешняго экономическаго и соціального положеній, поскольку эти объясненія необходимы для пониманія дальнѣйшаго изложенія.

---