







# ЗА ФАСАДОМ

АЛЕКСЕЙ ШИШКИН  
ЭЛЯ НОВОПАШЕННАЯ

---

25 ПИСЕМ О ПЕТЕРБУРГЕ  
И ЕГО ЖИТЕЛЯХ

 **БОМБОРА**  
ИЗДАТЕЛЬСТВО

Москва 2023

# СОДЕРЖАНИЕ

## КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

«Красный дом» фабрики Максвелла .....	8
«Дворец» для бедняков рядом с особняком Брусницыных .....	16
«Экспериментальное» здание от создателя дома Зингера .....	22
Яркий пример доходного дома — «полуособняк» солистки Мариинского театра .....	31
Почему сто лет назад покупать квартиру в Петербурге казалось странным .....	37

## КРИМИНАЛЬНЫЙ ГОРОД

Здесь вручную печатали «Путешествие из Петербурга в Москву» .....	44
История дома, где орудовал петербургский Джек-потрошитель .....	51
Дом с итальянскими мозаиками и ленинским ЖКХ-артом .....	57
Дом Серебряного века со спиритическим салонном .....	67
В этом доме ликвидировали знаменитую банду Белки .....	76

## ТОВАРЫ И УСЛУГИ

Здесь знаменитый винный погреб соседствовал с шиитской молельней .....	88
История пройдохы-портного, который сумел утомить Льва Толстого всего за день .....	94
«Дом Куинджи», в котором никогда не жил Куинджи .....	101
Трактир «Феникс» .....	109
Ресторан «Донон» .....	115

## ИЗ ЖИЗНИ ИНТЕЛЛИГЕНЦИИ

Особняк авантюриста екатерининской эпохи на Фонтанке .....	128
«Поповский дом» с башенками из фильма «Брат» .....	139
Доходный дом по прозвищу Пекин .....	150
История «Человека в очках» и его дома .....	157
Дом с «совами и чудовищами» на Кронверкском проспекте .....	165

## РЕВОЛЮЦИЯ

История дома Вистингаузенов и его наследниц ..	178
Дача Дурново .....	187
Особняк министра, сожженный актером- анархистом в 1917 году .....	194
Дом булочника, где жил Иосиф Сталин .....	203
Бывшая шикарная гостиница у Арки Главного штаба .....	211



# КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Петербург — город «понаехавших». Столица Российской Империи росла благодаря привлекательности города для приезжих, возможностям, которые сулил крупнейший город России. В 1907 году в Петербурге проживали 1,3 млн человек. На тот момент в Европе город уступал размерами только Лондону, Берлину, Парижу и Вене, а к 1914 году столицу Австро-Венгрии обогнал — число петербуржцев достигло 2,2 млн. И всем новым горожанам нужно было где-то поселиться.

В этой главе — пять историй про разные типы жилья в предреволюционном Петербурге. Небольшой элитарный доходный дом «полуособняк», громадный доходник на Невском проспекте с гостиницей для приезжих простаков, кооперативный «дом постоянных квартир», доступное съемное жилье для рабочих и фабричная казарма — заводское общежитие для самых небогатых.





## **«КРАСНЫЙ ДОМ» ФАБРИКИ МАКСВЕЛЛА. ЗДЕСЬ ПЕРЕД РЕВОЛЮЦИЕЙ НА ПЯТИ ЭТАЖАХ ЮТИЛИСЬ 800 РАБОЧИХ**

*Улица Ткачей, 3*

Точно неизвестно, кем и когда был построен этот дом. В официальных бумагах стоит 1885 год. Это похоже на правду: в начале 1890-х «Красный дом» уже был заселен, но еще имел репутацию новостройки. Он относился к комплексу Спасской и Петровской бумагопрядильных мануфактур, находившихся совсем рядом — на Шлиссельбургском тракте (проспекте Обуховской Обороны). Это была одна из нескольких крупных текстильных фабрик района Невской заставы. Принадлежала она редко бывающему в Петербурге британскому магнату Губбарту Роджерстону, а управ-

лялась поочередно братьями-шотландцами Давидом и Яковом Максвеллами.

Так что и называли производство просто «Фабриками Максвелла» или «Максвеля», смягчая на русский манер. Если верить сотруднику музея истории Ленинграда Михаилу Скородникову, первоначально «Красный дом» в безымянном тогда переулке начинали строить как еще один цех фабрики. Однако уже в процессе строительства пятиэтажное краснокирпичное здание перепрофилировали под арендное жилье для рабочих Спасской и Петровской мануфактур. Работа на текстильных предприятиях была крайне малооплачиваемой, значительную часть коллектива составляли женщины и дети (которым можно было платить еще меньше, чем мужчинам). Строить для них даже самые простые доходные дома смысла не имело — все равно оплачивать аренду у пролетариев не было средств. Так что из несостоявшегося цеха сделали «рабочую казарму» — разбили помещения на «коморы» по 17 и 30 метров с кроватями или многоярусными нарами.

«По правой и левой стороне около стен стояло по две кровати, заполнявшие всю длину комнаты почти без промежутка, так, что длина комнаты как бы измерялась двумя кроватями; у окна между кроватями стол и невзрачный стульчик; этим и ограничивалась вся обстановка такой каморки. На каждой кровати спало по два человека, а значит, всего в комнате жило 8 человек холостяков, которые платили или, вернее, с которых вычитали за такое помещение от полутора до двух рублей в месяц с каждого. Значит, такая каморка оплачивалась 14 или 16 рублями в месяц; заработок же каждого обитателя колебался между 8 и 12–15 рублями в месяц. И все же фабрикант гордился тем, что он благодетельствует рабочих, беря их на работу с условием, чтобы они жили в этом доме, если только

таковой не набит битком», — вспоминал профессиональный революционер Иван Бабушкин, посетивший казарму фабрик Максвелла вскоре после постройки.

Помещения казармы делились на предназначенные для семейных и для холостых. Отличались они прежде всего наличием полога, отделяющего нары от комнаты, а также тем, что холостые рабочие имели право арендовать только одну кровать на двоих (и спать по очереди), а семья получала одну койку на всех вне зависимости от числа душ. В итоге детей укладывали спать прямо на полу. Казарма вмещала одновременно 800 человек (а всего на фабриках Максвелла работало около 5 тысяч). На каждого приходилось порядка 1,5 квадратного метра жилой площади. Это не худший показатель в городе: железнодорожные рабочие в своих казармах были ограничены метром на человека.

Из удобств в «Красном доме» имелись общие кухни на каждом этаже, снабженные баками с кипятком, плитами и поленищами для дров, электрическое освещение и ретирадники с выгребными ямами. О последних тот же Иван Бабушкин упоминает особо: «Мы поднялись на одну лестницу и вошли в коридор, в котором нас как обухом по голове ударил скверный, удушливый воздух, распространявшийся по всему коридору из антигигиенических ретирадов. Не проходя по коридору этого этажа, мы поднялись выше, где было несколько свежее, но тот же отвратительный, удушливый запах был и здесь».

Неизвестно, как часто опорожнялись ямы «Максвелловских казарм», но в казармах других текстильных предприятий, например, была заведена традиция очищать их дважды в год — к крупным церковным праздникам.

У казармы была своя «прислуга». Писарь регистрировал поселявшихся и выселявшихся, а также следил за общественным порядком в казарме и докладывал о настроениях в доме одновременно управляющему фабрикой и полиции. «Кухонные мужики», приписанные к кухням на каждом этаже, заведовали запасами дров и следили за исправностью оборудования.

Подробное описание быта «Красного дома» было составлено Михаилом Скородниковым в 1963 году со слов столетних «девочек» — Анны Мамышевой, Марфы Телятниковой и Ирины Макаровой, проводивших детство и юность в казарме фабрики Максвелла. Они же передали исследователю фабричную песню 1890-х:

Кто у Максвеля не живал,  
 Тот и горя не видал.  
 А мы у Максвеля живали и все горюшко узнали...  
 — Вы фабричные девчонки,  
 Почему вы худы-бледны?  
 — Оттого мы худы-бледны, что живем мы очень бедно...



В 1898 году «Красный дом» становится одним из центров протеста на Невской заставе. Вопреки обновленному трудовому законодательству руководство фабрик саботировало сокращение рабочего дня до 11 часов вместо привычных 14–15. Кроме того, рабочие и работницы были недовольны отменой выходных дней, произволом англичан — мастеров цеха, снижением норм оплаты за единицу выработки сукна, низкой оплатой детского труда, грубым обращением... 14 декабря основная масса рабочих фабрик Максвелла решила к станкам не выходить. Вместо этого они собрались перед воротами предприятия, где и озвучили свои претензии. Несмотря на то что с формальной точки зрения требования рабочих были полностью законными, принимать их руководство фабрик не спешило.

Была предпринята попытка изолировать лидеров протеста, приглашая их внутрь здания «для переговоров» (на что пролетарии не пошли), а также зафиксировать участников стачки с помощью «фотографических машин» (протестующие прикрывали лица и не смотрели вверх). Меж тем из центра города были вызваны дополнительные отряды полиции.

Несмотря на усилия петербургских властей вплоть до градоначальника, прекратить стачку удалось только два дня спустя после точечных арестов ее ключевых организаторов. Единственные четыре зачинщика забастовки, скрывшиеся от полиции, нашли приют как раз в «Красном доме». Узнавшие об этом правоохранители в ночь на 17 декабря решили произвести облаву. О ней, однако, догадались рабочие: писарь заранее дал указание запереть на ночь собак, что явно указывало на то, что в казарму должны были тихо заявиться чужие. Кроме того, «кухонные мужики» заперли кухни. В итоге еще до прихода полиции активистов спрятали, а значительная часть населения дома собралась на

лестнице. Сообщить остальным о приходе городских должны были дежурные «с колокольцами».

Первых полицейских жильцы встретили вежливо (правда, собак выпустили). Через окно им заявили, что никаких немедленных арестов не позволят, и предложили вернуться обычным порядком — при свете дня. Досталось только сопровождавшему полицию писарю — его обвинили в потворствовании нарушению ночного покоя дома. Договориться не удалось, фабриканты и полицейское руководство настаивали на немедленной ликвидации последнего очага протеста. Участникам облавы были обещаны денежные премии, перед ее началом руководство фабрики раздало полицейским, как солдатам перед боем, водочные порции «для разгара сердца».

Всего в штурме «Красного дома» участвовало порядка 500 чинов пешей и конной полиции. Руководил операцией подполковник Полибин. В будущем он еще не раз становился ключевой фигурой в подавлении протестов: именно он разгонял манифестацию студентов у Казанского собора, с рассказа о которой начинает свою книгу «Империя должна умереть» Михаил Зыгарь<sup>1</sup>.

Полибин столкнулся с серьезным противником. Рабочие вскрыли кухни и вооружились дровами. Когда полицейские тараном выбили дверь казармы, на них с пролетов лестницы обрушился дождь из березовых чурок. Кроме того, в ход пошли кипяток и тяжелая мебель, метательным снарядом стали даже подаренные Максвеллами настенные часы.

«Когда мы поднялись до второго этажа, в меня попало кем-то брошенное полено и ударило в грудь с такой силой, что я упал, скатился вниз и потерял

---

<sup>1</sup> Признан Минюст РФ иностранным агентом.



сознание; пришел в себя, когда полицейские брали верхние этажи», — свидетельствовал на судебном разбирательстве участник битвы за дом городской Жук. Только к утру, когда у рабочих кончились «патроны», полиция заняла казарму целиком.

Бой с последними рабочими шел уже на крыше здания. Итогом столкновения стали десятки раненых с обеих сторон, несколько повредившихся рассудком от травм. Кроме того, советские историки указывали, что задержанные после боя несколько десятков рабочих были сильно, «до потери памяти», избиты разъяренными полицейскими. Что характерно, никого из четырех зачинщиков стачки, ради ареста которых затевался штурм, полиции так и не удалось взять. Вскоре

после протестного декабря 1898 года жизнь казармы вошла в прежнее русло. Сменилась только значительная часть жильцов — многих участников беспорядков уволили и «лишили столиц», то есть выслали из города в сельскую местность, некоторых приговорили к реальным срокам заключения.

При этом наказания для рабочих оказались более мягкими, чем можно было ожидать, несмотря на произвол судебной власти (в двух инстанциях, с нарушением процедуры, слушания объявлялись закрытыми. Первый раз для этого пришлось сослаться на острый понос у одного из судей, второй — от публики зал очистили с личной санкции Николая II). При помощи группы либерально настроенных юристов, возглавляемых Михаилом и Владимиром Беренштамами, общественное мнение удалось склонить на сторону протестующих. Помогала адвокатам и запутанность свидетельских показаний как рабочих, державшихся круговой поруки, так и полицейских, стремившихся скрыть служебные нарушения при проведении облавы.

Уже в советское время, к 30-й годовщине штурма, на стене казармы была установлена мраморная мемориальная доска, увековечивающая битву при «Максвелловской казарме». В 1996-м ее разбили неизвестные вандалы, с тех пор памятник протесту не восстанавливался.

Собственно «казармой» дом окончательно перестал быть уже после Великой Отечественной. «Коморы» переделали в 73 отдельные квартиры с удобствами. На широкой лестнице смонтировали лифт. Сегодня дом управляется ЖСК «Монолит» и производит впечатление зажиточного — есть даже консьерж.





## **«ДВОРЕЦ» ДЛЯ БЕДНЯКОВ РЯДОМ С ОСОБНЯКОМ БРУСНИЦЫНЫХ**

*Кожевенная линия, 25; Косая линия, 24*

В этом письме мы отправляемся на запад Васильевского острова в район Чекуши — бедную и неустроенную окраину Петербурга начала XX века. Кожевенная и Косая линии — квинтэссенция этой неустроенности. На улицах стоит тяжелый животный дух от кожевенных заводов: Владимирского, Парамоновых, Брусницыных. Тут же канатная фабрика, текстильное производство «Я. Лютш», склады, тюрьма. Яркими пятнами в краснокирпичном пейзаже смотрятся только жилища заводчиков — производителя красок Мессонье и кожевенников Брусницыных. Троица братьев-кожевенников — Николай, Александр и Георгий Брусницыны — главные работодатели и благо-

творители в квартале. На их средства обустраивается не только знаменитый семейный особняк на Кожевенной линии, 27, но и дом призрения на Косой, 15, а также интересующая нас рабочая казарма на Кожевенной, 25.

«В 1882–1885... были возведены общежития для рабочих, в которых проживало 450 человек. При общежитиях был устроен лазарет, действовала вечерняя школа для рабочих», — описывает казарму исследователь Керзум в книге «Благотворительность в Санкт-Петербурге, 1703–1918».

К началу XX столетия Брусницыны продали застройку, следующие несколько лет дом стремительно меняет одного собственника за другим. Среди них попадаются в том числе колоритные личности. Скажем, в 1902-м здание принадлежит Прасковье Терентьевне Кирилловой и Михаилу Васиановичу Прворову. Последнего можно обнаружить среди самых заметных жителей ближнего пригорода Петербурга начала XX века — деревни Исаковка на Охте (в районе нынешней Большой Пороховской улицы). Селение это было знаменито своими жестянщиками, а также мастерами по изготовлению скобяных изделий (возможно, эту деталь стоит запомнить). А еще непропорционально большим числом питейных заведений. К 1895 году трактиры и распивочные так досадили исаковским обывателям, что они вступили с ними в открытую борьбу, попавшую даже на страницы газет. В авангарде наступления на зеленого змия шел как раз Михаил Прворов: он решил с детства вразумлять местных рабочих, которые были основными клиентами кабаков, и подарил землю под строительство первой в деревне школы. Вскоре усилия гражданского общества дали плоды: избавившись от славы пьяного села, Исаковка стала известна как популярное место для строитель-

ства зимних дач, удобной и недорогой альтернативы городским квартирам.

Но вернемся с Охты на Васильевский. Очередной собственник здания на Кожевенной, 25 — купец Яков Иванович Рожков — затевает в 1905 году расширение общежития. По его заказу архитектор Липский превращает здание в один из самых крупных в районе доходных домов. Шестиэтажка становится известна как Скобский дворец (а еще Скобской, Скопской и Псковской).

Ироническое наименование «дворец» намекает одновременно на монументальный размер здания и малокомфортные условия проживания в нем. Ну а скобари — старинное прозвище жителей Псковской губернии и ее ближайших окрестностей. Исстари тамошние мастеровые славились выделкой фурнитуры — скоб, замков, дверных петель, ручек. Некоторые вкладывают в это словечко еще и пренебрежительное значение. Грубый, невоспитанный человек, жадный, скупердяй, вахлак — перечисляют синонимы «скобаря» словари. Но петербуржцы имели в виду скорее именно выходцев из Пскова, которые в немалом числе селились у кожевенного завода. «Здесь жили рабочие из Псковской, Ярославской и Тверской губерний», — однозначно трактует прозвище здания книга «Дома и люди Васильевского острова».

После 1906 года в справочниках напротив адреса дома вновь чехарда имен: владельцы меняются почти каждый год. Среди собственников — строительный подрядчик еврейского происхождения Котлер, потомственный почетный гражданин Антонов, балтийский барон фон дер Ропп, польский шляхтич граф Пржездзецкий. Удивительный контраст между регалиями собственников и самим домом, в котором на несколько квартир был один ретираник.

«Был Скобской дворец набит людьми, как муравейник муравьями. Жили в нем тысячи людей, и то только рабочие да разная гольтьба, снимавшая углы и койки в дешевых квартирах дворца. Дешевыми они назывались потому, что не имели кухонь. Пищу себе жители дворца готовили в коридоре», — рисует обстановку в доме советский писатель Василий Смирнов в книге, которая так и называется — «Ребята Скобского дворца». Главный герой Ваня Чулин переезжает с семьей на угол Кожевенной и Косой, где его дед открывает рабочую чайную «Огонек». На новом месте мальчик знакомится со «скобарями» — сплоченной компанией детей «дворца». Вместе Ванька, получивший прозвище Чайник, и его новые товарищи Типка Царь, Серега Копейка, Фроська Буян и другие переживают драматичные революционные события в Петрограде 1917-го.

Типичная советская детская проза второго эшелона, но для нас ценная подробным описанием интересующего нас адреса в 1910-х. Тем более, согласно предисловию самого Василия Смирнова, он был реальным свидетелем описанных в книге обстоятельств:



Кожевенная линия в 1914 году. Фото К. Буллы

«Куда ни взглянешь — чернели закопченные фабричные и заводские корпуса. Над ними день и ночь дымили высоченные кирпичные трубы. Заволакивали они небо густым облачным маревом, оседавшим черными жирными хлопьями. Отовсюду неумолчно несся грохот, скрежет, визг, пахло гарью, нефтью, сырой кожей и еще чем-то острым и неприятным, словно на огромной свалке... Громадный угловой шестиэтажный дом... едва помещался на перекрестке: занимал почти два квартала, возвышаясь, как богатырь, массивной кирпичной глыбой над всеми окружающими постройками, грудью встречая сердитые ветры с Финского залива. Известный на весь Петроград, носил он громкое название: Скобской дворец... Весь в язвах от обвалившейся штукатурки, почернев от фабричной копоти и дыма, дом уныло глядел разбитыми глазами окон, заклеенных бумагой, заткнутых тряпка-



Кадр из кинофильма «Юность Максима», снятого в 1934–1935-м годах, киностудия «Ленфильм». Слева «Скобской дворец»

ми, подушками, на морские просторы и поскрипывал ржавыми водосточными трубами».

В целом вполне реалистичное описание Чекуш предреволюционного периода. Но наивно думать, что после падения самодержавия и национализации недвижимости обстановка во «дворце» в один миг изменилась к лучшему. Скорее наоборот.

Если верить писателю Вадиму Шефнеру, в 1920-х кроме рабочих в доме проживали «громильцы, фармазонщики и проститутки». Главарем их, или Царем, был некто Мотя Беспальный. Слово книге Шефнера «Имя для птицы, или Чаепитие на желтой веранде»: «Советской власти Беспальный вреда не причинял, грабил он только заживевших буржуев-нэпманов; время от времени он занимался даже филантропией, сочетая ее с наглядной антирелигиозной пропагандой: так, ради бедной верующей старушки, оба сына которой погибли в германскую, он специально обчистил ювелирный магазин на Садовой, нанизал золотые изделия на веревочку и кинул старушке в форточку эту драгоценную снизку, привязав к ней еще и бумажку в десять червонцев, на полях которой написал собственноручно: „Где Бог не может — там Мотя поможет“». Байка вполне в духе эпохи.

В последующие годы «дворец» успел побыть и общежитием соседнего Балтийского завода, и обычным жилым домом с отдельными и коммунальными квартирами. Сегодня это обычный жилой дом.

28 февраля 2019



## **«ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ» ЗДАНИЕ ОТ СОЗДАТЕЛЯ ДОМА ЗИНГЕРА. ЗДЕСЬ ЖИЛ ЧАЙКОВСКИЙ И ДУРИЛИ ЕДВА ПЕРЕБРАВШИХСЯ В ПЕТЕРБУРГ НОВИЧКОВ**

*Невский проспект, 79*

В самом начале петербургской истории сегодняшним участком на Невском проспекте, 79, владел фельдмаршал Бурхард Кристоф фон Миних, выдающийся военачальник и инженер. Именно по его совету фонтанный комплекс на южном берегу Финского залива стали строить не в Стрельне, а в Петергофе. Миних составил первый план Кронштадтской крепости, возглавлял прокладку Староладожского канала. Русские войска под командованием фельдмаршала впервые успешно вторглись в Крым, захватили Евпаторию

и разграбили Бахчисарай. Граф был первым российским военачальником, который сумел разбить турецкую армию в открытом полевом сражении.

Впрочем, к участку на «Невской перспективе» все эти свершения имеют только косвенное отношение. Сам Миних тут не проживал, скорее всего, на его землях стояли только невзрачные хозяйственные строения. План Зихгейма 1738 года, расчерченный еще при жизни фельдмаршала, показывает, что участок был регулярно распланирован и разбит на две равные части проездом между огородами — теперешней Пушкинской улицей. Вокруг, на месте нынешних станции метро «Площадь Восстания» и Московского вокзала, располагались сады, с запада к участку Миниха примыкали слободы переселенцев из Астрахани, с востока, там, где теперь торговый комплекс «Галерея», уже начиналась Каретная слобода.

Вплоть до конца XVIII века эти места оставались глухой окраиной города. Первыми капитальными строениями на Невском, 77–79, стали трехэтажные каменные дома купца Лопатина. Здания высились вдоль всей «красной линии» улицы, перекрыв в том числе и проложенный еще за столетие до этого проезд, — официальное рождение будущей Пушкинской улицы откладывалось еще на несколько десятилетий.

Развитие района резко ускорилось с прокладкой железной дороги Санкт-Петербург — Москва и строительством Николаевского вокзала. Станция начала функционировать в 1847 году и полностью изменила лицо квартала: он сразу стал на порядок оживленнее. Именно здесь большинство приезжих знакомились с Петербургом. Неподалеку — на пересечении Литейного и Невского проспектов — даже появилась своеобразная биржа труда для поденных рабочих, ед-



ва прибывших в столицу. Горожане прозвали ее «Вшивой биржей»: вокруг было много дешевых цирюлен, где приезжие приводили себя в порядок перед «собеседованием».

Участок на Невском, 79, тоже не остался в стороне от преобразований. В начале 1870-х здесь началось строительство монументального доходного дома с «меблирашками» — комнатами с мебелью, рассчитанными как раз на приезжих и местных холостяков.

Участок купца Лопатина облюбовала фирма «Мальцев и Ко», занимавшаяся строительством и инвестициями в недвижимость. По ее заказу архитектор Сюзор строит два доходных дома (Невский, 77, и Невский, 79), которые становятся как бы воротами новой улицы. Кстати, ее сперва так и называли — Новая. Имя со временем сменили на Компанейскую (тоже логично, ведь прокладывала ее компания из нескольких застройщиков), а в 1881 году — на Пушкинскую.

«Несколько месяцев тому назад составилось товарищество для покупки и перестройки известного огромного дома г. Лопатина, находящегося по правой стороне Невского проспекта, между Николаевскою улицею и Лиговкою. Предполагалось воспользоваться большим дворовым местом этого дома, проложить новую улицу среди этой местности, — словом, соорудить новый квартал в такой части города, где всегда ощущается потребность в квартирах. Препрежнее товарищество, по разным обстоятельствам, не могло привести своего предположения в исполнение. Теперь... образовалось для этой цели новое товарищество, которое располагает всеми средствами для приведения в исполнение этого общепольного для столичного населения проекта», — рассказывал о проекте журнал «Зодчий». В 1874 году спроектировавший тот самый «новый

квартал», Павел Сюзор еще вовсе не был архитектурной звездой. Графский титул, чины, строительство Дома Зингера — все еще впереди. Пока Павлу Юльевичу всего 30 лет, а самая яркая его работа — ломбард со складом громоздких вещей на Гороховой, 47, да и тот еще строится.

В итоге архитектор берется за почти непосильную задачу — придумать для Петербурга новый тип коммерчески привлекательного жилого дома с магазинами. Стоящие на каждом шагу в центре города массивные пяти-шестиэтажные дома с эркерами, напоминающие бабушкины комоды с выдвинутыми ящиками, — это как раз выдумка молодого Сюзора. И дом на Невском, 79, был одним из первых таких домов. Вот как описывает его работу историк архитектуры Борис Кириков:

«Выдающийся зодчий, чрезвычайно плодовитый строитель, Сюзор построил девять домов по Пушкинской улице. Он последовательно разрабатывал новый тип доходного дома с витринами внизу и крупными



эркерами. В домах № 77/1 и № 79/2 настенные и угловые эркеры помещены на уровне третьего-четвертого этажей. Они служат мощными объемно-пластическими акцентами, „ударными“ элементами композиции. Фасады обработаны рустом, рельеф которого постепенно облегчается снизу вверх, разнообразными наличниками, обильной лепкой».

Но гораздо важнее был не художественный, а коммерческий смысл эркеров — они позволяли сделать квартиры более светлыми, а значит, и более дорогими. В дом на Невском, 79, сразу въехала самая разношерстная публика. Например, в 1870-х здесь жил Анатолий Ильич Чайковский, младший единокровный брат композитора, в ту пору юрист средней руки на государственной службе, недавно переведенный в Петербург из Минска. Сам композитор тоже поселился в этом доме в 1878 году. Известно, что он снимал квартиру в той же парадной, что и брат.

Поквартирно сдавалась только часть здания, в другой располагались «минигостиницы», в которых можно было арендовать обставленные комнаты без собственных удобств. Так что соседство квартир с хостелами — явление для Петербурга не новое. Самым известным таким «отелем», хоть и не единственным, были меблированные комнаты Анны Леонтьевны Францкевич, существовавшие на Невском, 79, с 1894 по 1917 год.

Молодой ученый Павел Ардашев в письмах рассказывал, как в 1895 году вынужденно останавливался в меблирашках на Невском, 79: «[Мы ехали] <...> по Невскому в надежде найти более доступное по цене пристанище в каких-нибудь меблированных комнатах, которыми кишит Невский проспект... Но и тут мне не очень-то повезло. Либо оказывалось, что все комнаты заняты, либо оставались дорогие, рублей по 40. Наконец удалось найти одну комнату на 30 рублей в месяц...»

Заявленный ценник был достаточно высоким для Петербурга. При желании и наличии свободного времени за ту же цену в городе можно было подобрать себе даже полноценную квартиру. Ардашеву удалось подыскать более доступное жилье трое суток спустя. Но съехать с Невского оказалось не так уж просто:

«Утром собрался переезжать на новую квартиру, спросил счет, ожидая, что меня заставят расплатиться посуточно по полтора рубля, как и говорил управляющий, когда я приехал сюда. К моему крайнему изумлению, последний мне категорически заявил, что я должен уплатить 30 рублей за месяц. Я, разумеется, заявил, что я желаю очистить его комнату и расплатиться посуточно, за три дня. На это я получил в ответ, что я подписал условие на месяц и, следовательно, должен уплатить за месяц, а там уж мое дело, хочу ли я оставаться или уезжать. Тут только я вспомнил, что в первый же день по приезде управляющий спросил мой паспорт и принес с собою квартирную книгу, в которую и попросил меня „вписать“ свое имя, что я и сделал без всяких рассуждений, вовсе не подозревая, что меня



Невский проспект у Пушкинской улицы в 1903 году.  
Фото К. Буллы

заставили не просто „вписать“ мое имя, а подписаться под условием, в котором действительно значилось, что я нанял комнату на месяц, как я и убедился собственными глазами в принесенной управляющим книге.

Разумеется, что мне ничего другого не оставалось, как сказать в ответ, что, к сожалению, я привык считать людей порядочными, пока они не докажут противного, и... уплатить 30 рублей, не дожидаясь, пока меня обяжет к этому мировой судья. Так неудачно окончилась моя попытка сэкономить относительно квартиры».

Описанная выше схема — типичное для дореволюционного Петербурга «законное мошенничество». Таким образом управляющие меблированных комнат дурили десятки приезжих, еще не успевших разобрататься в правилах аренды жилья в столице.

С 1874 по 1891 год зданием владела семья застройщиков Мальцевых. После он перешел в собственность графов Шуваловых. Уже при них в здании, кроме «хостела» Францкевич, работали и другие коммерческие заведения, например, магазин знаменитого «кузнецовского фарфора» (за клейменной посудой и сегодня охотятся ценители и коллекционеры), редакция детского журнала «Семейные вечера». Тут принимали клиентов мастер дамских нарядов Амалия Францевна Шефер, портной Бениамин Сорин, стоматолог Ефремов.

После того как дом на Невском у Шуваловых отняли, его «уплотнили» жильцами. Теперь площади распределяли уже не домовладельцы или управляющие меблирашек, а социалистические домкомы. Проживают на Невском, 79 (а вернее, на проспекте 25-го Октября!) рабочие и служащие: русские, поляки, евреи. К примеру, квартиру № 4 занимала семья Гивандтов. Глава семейства Вениамин Филиппович переехал в Ле-

нинград из Житомира. Он служил заместителем руководителя одной из строительных бригад, обслуживавших нужды Краснознаменного Балтийского флота.

В 1937 году беспартийного строителя обвинили в «подрыве государственной промышленности, транспорта, торговли, денежного обращения или кредитной системы, а равно кооперации, совершенном в контрреволюционных целях путем соответствующего использования государственных учреждений и предприятий, или противодействие их нормальной деятельности... совершаемом в интересах бывших собственников или заинтересованных капиталистических организаций». 22 мая 1938 года он был расстрелян, только спустя двадцать лет его супруга Мария Захаровна Гивандт добилась реабилитации мужа.

Во время блокады Ленинграда большинству жителей дома, судя по всему, эвакуироваться не удалось. В книгах памяти обнаруживаются сразу 19 фамилий жильцов, умерших от голода или погибших под обстрелами. Среди них — сосед Гивандтов по коммунальной квартире Александр Рулев, скончавшийся в марте 1942 года.

Уже в послевоенный период в доме открылись новые магазины и кафе. Например, в 1958 году здесь распахнул двери «Магазин-автомат», заведение сегодня уже невозможное. Вот как о нем пишет газета «Вечерний Ленинград»: «Сегодня утром на Невском, 79, открылся первый в нашем городе магазин-автомат по продаже газированных вод, соков, пива и виноградных вин. В заново отделанном помещении установлено два монетных автомата, продающих газированную воду, а также 12 жетонных автоматов по продаже соков, пива и виноградных вин». В доме работал детский сад, со стороны Пушкинской улицы был открыт



магазин «Техническая книга». Он, кстати, работал до недавних пор, правда, на площади существенно меньшей, чем в советское время.

После перестройки здание вернулось к своему первоначальному статусу «жилого дома с магазинами», задуманному Сюзором. Коммунальные квартиры здесь приватизировали, часть расселили, часть переоборудовали под офисы. Сегодня по этому адресу можно найти аптеку, турбюро, сувенирный магазин. Во дворе флигеле находится офис объединения кружков и клубов Центрального района Петербурга «Перспектива».

25 июня 2018



## **ЯРКИЙ ПРИМЕР ДОХОДНОГО ДОМА «ПОЛУОСОБНЯК» СОЛИСТКИ МАРИИНСКОГО ТЕАТРА. ТУТ С ЛЮБИМОЙ ЖЕНОЙ И ФОКСТЕРЬЕРОМ ЖИЛ ЗАЩИТНИК ИНДЕЙЦЕВ ПАРАГВАЯ ИВАН БЕЛЯЕВ**

*13-я Красноармейская улица, 22*

К началу XX века подавляющее большинство петербуржцев живет не в особняках или собственных квартирах, а в так называемых доходных домах. То есть в многоквартирных жилых зданиях, сдающихся поквартирно в аренду. Доходники есть в любом районе города, именно они — основной компонент застройки старого Петербурга. Это могли быть дома самого разного класса — от простых, рассчитанных на рабочих и мелких служащих, до элитарных с отделкой не хуже,



чем в особняках. Владели доходными домами буквально все, кто только мог себе это позволить, — арендная недвижимость была самым популярным форматом инвестиций в царской России. Например, на нынешнем Приморском проспекте стоит дом буддийского дацана, рядом со шведской церковью Святой Екатерины — доходник шведской церкви, на Петроградской стороне — дом, доходы от которого пополняли бюджет царской семьи, и так далее.

На аренду жилья петербуржцы тратили от трети до половины доходов. Между домовладельцем (а чаще — управляющим домом) и жильцами заключались договоры — «квартирные условия», в которых оговаривались стоимость жилья, права и обязанности сторон. Скажем, на плечи домовладельца ложилась организация уборки и своевременного ремонта общих зон в доме, содержание здания в надлежащем санитарном состоянии. Жилец брал на себя обязанность вовремя вносить плату, соблюдать чистоту и опрятность в квартире, не колоть дрова на лестницах, не топить в парадной самовар, не выставлять велосипеды, не оставлять без присмотра собак... «Условие» хранилось в домовой конторе. Сегодня почитать типовой договор найма до-революционной поры можно, например, в музее-квартире Елизаровых в бывшем доходном доме Эрлиха, репринт «Условия» там находится в открытом доступе.

Но поговорим мы сегодня про другой доходный дом, малоизвестный, но очень любопытный. Он был построен архитектором Сергеем Владимировичем Баниге в 1905 году. Заказчицей выступила солистка Мариинского театра, оперная дива Мария Эдуардовна Маркович. Она была дамой самодостаточной. Талантливая киевлянка (урожденная Микалина фон Берген) переехала в Санкт-Петербург в ранней юности, отучилась в консерватории и в 27 лет стала одной из



прим-вокалисток императорской оперы. Некоторое время Мария Эдуардовна была замужем за железнодорожным чиновником Юрием Марковичем, но, судя по всему, брак к моменту строительства уже распался — бывшие супруги жили каждый в своей квартире. Рассчитывать на чью-либо финансовую помощь при строительстве дома хозяйке не требовалось. Ее жалование в Мариинке, гастрольные гонорары и деньги за частные уроки вокала вполне позволяли возвести здание за собственный счет. К тому же певица была из хорошей семьи с состоянием — ее отец был сенатором.

Дом возводится по традиционной схеме. В лицевом корпусе обустраиваются дорогие многокомнатные квартиры, в дворовом — квартиры потеснее и подешевле. Первый этаж здания традиционно отдается под коммерцию — в нем была расположена бакалейная лавка купца Шестухина. Выше, на втором этаже, проживает сама домовладелица, а над ней — еще четыре

этажа жилья в аренду. Рекламу госпожа Маркович помещала в популярнейшей газете «Петербургский листок», благодаря чему нам известны цены на каждую из квартир в лицевом флигеле. «В полуособняке чудесные квартиры, великолепно отделаны. 3-й этаж: 7 комнат, ванная, кухня — 140 рублей. 4-й этаж: 5 комнат — 90 рублей. 5-й этаж: 5 комнат — 80 рублей. 5-й этаж: 3 комнаты — 45 рублей. Рядом трамвай», — оповещало издание в сентябре 1909 года.

Два пятых этажа — не ошибка. Второй пятый — это «неполноценный» шестой. Он выстроен из дерева и обшит кровельной жстью, а такая мансарда за полноценный этаж не считалась. Слово «полуособняк» означает, что на каждом этаже расположена всего одна квартира. Трамвай и правда ходил рядом — по Измайловскому проспекту.

Для понимания масштаба цен: фрезеровщик на заводе «Новый Лесснер» зарабатывал около 20–25 рублей. Такой же была зарплата рядового полицейского. 120 рублей — зарплата электрика, в то время редкого и дефицитного специалиста, за них заводы чуть ли не дрались. 350 рублей получал статский советник, то есть чиновник, равный статусом генерал-майору или контр-адмиралу. То есть дом был достаточно дорогим, снять жилье тут могли только представители самой состоятельной части петербургского населения.

Среди откликнувшихся на объявление в газете — подполковник Иван Беляев, только что счастливо женившийся, отчислившийся из полка, стоявшего в Красном Селе, и перебравшийся в Петербург, где ему предстояло «повышение квалификации» в Артиллерийской школе по протекции великого князя Сергея Михайловича. Беляева готовили к должности делопроизводителя канцелярии управления генерал-инспектора артиллерии, того самого князя.