

ДОХОДНЫЕ ДОМА АСТРАХАНИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

М. В. Калмыкова

*Астраханский инженерно-строительный институт,
г. Астрахань (Россия)*

Астрахань – один из немногих городов России, где доходные дома занимают едва ли не ведущее место в исторической застройке города, сосредоточенной между руслами рек Волги, Кутума и канала им. 1 Мая.

Доходные дома – это многоквартирные жилые дома, построенные для сдачи квартир в аренду. Как правило, такой дом занимает по периметру весь принадлежащий домовладельцу участок, в редких случаях квартал; незастроенным остается лишь небольшой внутренний двор-колодец или система дворов.

Для доходного дома характерна «сотоподобная» пространственная структура; однородные по планировке квартиры, группирующиеся вокруг лестничных клеток и коридоров, или вдоль галерей (в галерейных домах). Уличный фасад доходного дома считался парадным и поэтому получал архитектурную обработку, которая имеет обычно декоративный характер и не связана с конструкцией здания.

Арендовать жилье в доходных домах могли люди самых разных сословий – и статские советники, и бедные студенты. Аренда жилья была удобна тем, что квартиросъемщику не приходилось платить налоги на недвижимость, а также следить за содержанием квартиры – все это ложилось на плечи владельца дома. В таких домах клиентам практически всегда предлагался целый набор дополнительных услуг. Например, уборка помещений, консьерж и многое другое.

Этот тип жилого дома сложился в Европе к 1830–40-м гг. и довольно успешно применяется и в наши дни. В некоторых странах в доходных домах и в наши дни проживает более половины населения.

Первые подобные дома в Астрахани начали строить в конце XIX в., чтобы не отставать от столичной моды.

В центральной части города можно встретить купеческие домовладения XIX и XX вв., относящиеся к категории доходных: богатые жилые апартаменты верхних этажей, имевшие под собой надежную экономическую основу нижних, где размещались не только магазины, склады, мастерские, но и рестораны, гостиничные номера или сдавались внаем комнаты. Вот несколько известных примеров.

Доходный дом на Паробичебугорной улице (ныне ул. Кирова). В 1860-х годах Аджи Усейнов приобретает обветшавший дом у Кирилла Федорова и начинает строить на этом месте новый доходный дом. Вплоть до 1890-х он построил здесь, по сути, три смежных дома, которые

образовали два замкнутых внутренних двора с галереями. На верхних этажах были квартиры, на нижних – магазины, мастерские, склады, конторы (рис. 1).



Рис. 1. Доходный дом Аджи Усейнова

Здание, в котором сегодня размещается театр кукол, было построено по заказу купца первой гильдии Н. П. Григорьева (рис. 2). Здание строилось с 1890 по 1893 год, по проекту архитектора П. И. Коржинского (по другим источникам Домонтовича). Это был доходный дом с магазинами и конторой, сейчас мы назвали бы это торгово-офисным центром. На верхнем этаже дома размещалось отделение Северного банка, нижний занимали чайный магазин Высоцкого, страховое общество «Российское», транспортные конторы и комнаты, сдававшиеся внаем.



Рис. 2. Доходный дом Н. П. Григорьева

Здание Астраханского речного училища было построено по заказу купца А. А. Тавризова (рис. 3), по проекту архитектора А. С. Малаховского. До революции в этом доходном доме размещалось отделение Русского торгово-промышленного коммерческого банка, занимавшее верхние этажи, внизу располагались магазины, аптека, страховое общество и клиника.



Рис. 3. Доходный дом А. А. Тавризова

Здание, в котором сегодня размещается госпиталь Каспийской флотилии, было построено по заказу купца Агамжанова (рис. 4), по проекту архитектора Домонтовича (доподлинно неизвестно).



Рис. 4. Доходный дом Агамжанова

Центр Астрахани – место особое, поэтому проектирование и строительство новых зданий, включение исторических объектов в современную социальную и культурную среду требует особого подхода, направленного на сохранение и максимальное усиление индивидуального образа города, учитывающие историческую застройку.

Сегодня разработан проект охранных зон исторической части города Астрахани, который позволит грамотно вести новое строительство.

Одним направлением могло бы стать строительство новых доходных домов, строящиеся в свое время с расчетом на получение прибыли несколькими поколениями домовладельцев, но с низкой арендной платой могут быть актуальны и в наше время. Хорошо (и незаслуженно!) забытое старое. Были такие дома во множестве в России еще до революции. И вполне приличные. В них до сих пор живут люди, единственные мину-

сы – неразвитая сфера обслуживания и санитарно-техническое состояние жилого фонда и коммуникаций. Наша задача – возвести старое на более высокий и современный уровень.

Другим направлением может быть реконструкция старого здания, которое увеличит его долговечность, сохранит облик и т. д. Между тем, реконструкция памятников архитектуры – так же одно из направлений развития доходных домов.

Сегодня в исторической застройке г. Астрахани строится очень много. Это означает переход к ее массовой реконструкции. Главной задачей является изменение соотношения реконструкции и нового строительства в пользу реконструкции как, например, в Германии, где оно составляет 70 к 30. Было бы полезно перенять и мировой опыт реконструкции жилья с возможностью ипотечного кредитования, развития доходного домовладения. Таким образом, мы сохраним историческую застройку и не потеряем архитектурно-художественный облик своего города.

Студентами нашего института в настоящее время ведется работа в этом направлении, как в дипломном проектировании, так и в учебном процессе.

Литература

1. Таркова, Р. Купцы Воробьевы: по благим делам и добрая память / Р. Таркова // Волга. – № 189 (26060).
2. Гурьянова, М. Имя на века / М. Гурьянова // Волга. – № 72 (26138).
3. Немцова, Л. Доходные дома как решение квартирного вопроса / Л. Немцова // Волга. – № 108 (26174).
4. Белова, А. Доходные дома: история и перспективы строительства в современной России [Электронный ресурс] / А. Белова. – Режим доступа: <http://www.rmmt.ru/story>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.