

13. Анисимова Н. В. Обзор основных плагинов среднего моделирования и оптимизации геометрии в Dymato и Grasshopper / Н. В. Анисимова // BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры : материалы II Международной научно-практической конференции. – Санкт-Петербург, 2019. – С. 228–233.
14. Згода Ю. Н. Автоматизированное построение интерактивных визуализаций BIM-моделей в виртуальной реальности / Ю. Н. Згода, К. А. Шумилов // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2019. – № 4 (30). – С. 113–118.
15. Лещенко Е. Параметрическое проектирование и высокотехнологичное информационное моделирование строительных конструкций на основе программного решения Tekla и Grasshopper / Е. Лещенко // САПР и графика. – 2017. – № 8 (250). – С. 31–33.
16. Zubin Khabazi. Generative algorithms using Grasshopper / Zubin Khabazi // Journal. Morpho-genesim. – 2010. – 48 p.
17. Xudong Wang. Rhinoceros parametric design and architecture / Xudong Wang // Information and computer. – China, 2014. – 5 p.
18. Ying Wei. Parametric design based on Rhino construction / Ying Wei, Haitao Zhao. // Steel construction. – China, 2014. – 181 p.
19. Aksamija A. Integration of parametric design methods and building performance simulations for high-performance buildings: methods and tools / A. Aksamija, D. Brown // Perkins+Will re-search journal. – 2018. – Vol. 10.01. – Pp. 28–53.
20. Esionwu C. Further Aerodynamics and Propulsion and Computational Techniques / C. Esionwu // CFD Solution Methodology. – London, England : Kingston University, 2014. – 16 p.
21. Mourshed M. M. Integrating Simulation in Design / M. M. Mourshed, D. Kelliher, M. Keane // IBPSA NEWS. – 2003. – № 13 (1). – Pp. 21–26.
22. Бжахов М. И. Алгоритмическое проектирование в архитектуре / М. И. Бжахов, М. М. Ефимова, А. В. Журтов // Инженерный вестник Дона. – 2018. – № 2 (49). – С. 166.

© К. А. Шумилов, Ю. А. Гурьева

**Ссылка для цитирования:**

Шумилов К. А., Гурьева Ю. А. Исследование возможностей оптимизации скриптов Grasshopper-Rhino при моделировании структур сложной геометрии в архитектуре // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГАОУ АО ВО «АГАСУ», 2023. №2 (44). С. 71–75.

УДК 728.03

DOI 10.52684/2312-3702-2023-44-2-75-85

## ТИПОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ

**Ю. В. Боловина, Т. О. Цитман**

**Боловина Юлия Владимировна**, магистрант, Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань, Российская Федерация; e-mail: julia\_bolovina@mail.ru;

**Цитман Татьяна Оретосовна**, член Союза архитекторов РФ, доцент кафедры архитектуры и градостроительства, декан архитектурного факультета, Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань, Российская Федерация; e-mail: taortsi@gmail.com

Застройка, сложившаяся во второй половине XIX в. формировала улицы, кварталы и состояла из жилых домов, дворцов, особняков, усадеб, а также доходных домов. Чаще всего, доходные дома занимали участки пересечения нескольких улиц, тем самым укореняя градостроительную ситуацию города. Являясь полноправными элементами исторической застройки городов, предстают как архитектурные доминанты той или иной улицы, придавая ей определенное единство и целостность. Многие доходные дома строились ведущими архитекторами того времени, поэтому сейчас они представляют историческую ценность и являются памятниками архитектуры. Арендная недвижимость во все времена является эффективным инструментом решения жилищной проблемы с учетом экономических возможностей государства и его граждан. Данная статья посвящена рассмотрению типологических особенностей доходных домов таких городов как Москва, Санкт-Петербург и Астрахань, второй половины XIX в. Для этого собираются и анализируются общие сведения о доходных домах и их значимости на примерах доходных домов Москвы и Санкт-Петербурга.

**Ключевые слова:** доходные дома, город, квартира, архитектура, исторический.

## TYPOLICAL FEATURES OF PROFITABLE HOUSES

**Yu. V. Bolovina, T. O. Tsitman**

**Bolovina Yuliya Vladimirovna**, graduate student, Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering, Astrakhan, Russian Federation; e-mail: julia\_bolovina@mail.ru;

**Tsitman Tatyana Oretosovna**, member of the Union of Architects of the Russian Federation, Associate Professor of the Department of Architecture and Urban Planning, Dean of the Faculty of Architecture, Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering, Astrakhan, Russian Federation; e-mail: taortsi@gmail.com



The development that developed in the second half of the nineteenth century formed streets, blocks and consisted of residential buildings, mansions, estates, as well as apartment buildings. Most often, apartment buildings occupied the intersection of several streets, thereby rooting the urban situation of the city. Being full-fledged elements of the historical development of cities, they appear as architectural dominants of a particular street, giving it a certain unity and integrity. This article is devoted to the consideration of typological features of apartment buildings. To do this, we study general information about apartment buildings and their significance on the examples of apartment buildings in Moscow and St. Petersburg, and analyze apartment buildings in Astrakhan.

**Keywords:** *apartment buildings, city, apartment, architecture, historical.*

Целью работы является выявление типологических особенностей доходных домов города Санкт-Петербурга, Москвы, Астрахани.

Для достижения поставленной цели авторами статьи намечается решение следующих задач:

- собираются общие сведения о доходных домах и их значимости городов Санкт-Петербурга, Москвы и Астрахани;
- анализ и систематизация полученных сведений о доходных домах.

Объектом исследования являются доходные дома города Санкт-Петербурга, Москвы и Астрахани.

Предметом исследования являются типологические особенности доходных домов Астрахани.

Научная новизна заключается в проведении анализа и систематизации полученных сведений о доходных домах города Санкт-Петербурга, Москвы и Астрахани с целью использования в проектной архитектурной деятельности в регионе.

В исследовании были проведены:

- сравнительный историко-функциональный анализ доходных домов центральной части городов, застроенных в конце XIII – начале XX века;
- комплексное научное исследование доходных домов;
- метод систематизации.

Практическая значимость исследования заключается в применении полученных сведений о доходных домах для возможности использования потенциала культурного наследия, для реконструкции, инвестирования. Теоретическая значимость отражается в применении данных сведений для преподавания в высших учебных заведениях, специализирующихся в данной области и в качестве базы для дальнейшего исследования доходных домов.

Изучение особенностей городской исторической застройки в качестве доходных домов имеет большое значение для выработки научно-практических рекомендаций по сохранению национального культурного наследия, а также для формирования основных принципов композиционно-пространственной архитектуры современного города и его перспективного развития, определяет актуальную необходимость в последовательном изучении истории архитектуры городов, а также их региональных особенностей [1, 2].

Доходные дома – это крупные многоквартирные здания, которые были построены в России в конце XIX – начале XX века для сдачи в аренду

жилых помещений на определенный срок. Они являются важными объектами культурного наследия и представляют историческую и архитектурную ценность для городов Астрахани, Санкт-Петербурга и Москвы.

В наше время владение частной квартирой, которая также может быть передана по наследству, является обычным делом. Однако в прошлом все было иначе: до XIX века в России можно было владеть земельным участком и построенным домовладением на нем (например, особняком или усадьбой), но купить или продать квартиру было нельзя, ее можно было только арендовать на несколько месяцев. Появление квартир в нашей стране было связано с ростом занятости в крупных городах, за которым последовала растущая урбанизация и постоянная нехватка жилой площади. Жилищная проблема в Санкт-Петербурге и Москве была одинаково серьезной, как для бедных ремесленников, так и для высокопоставленной аристократии. В результате квартиры для краткосрочной аренды пользовались большим успехом, хотя и были необычным видом недвижимости для Российской империи [3].

Город, предоставлявший застройщикам землю, строго регламентировал этот процесс. Были установлены минимальные размеры двора, высота этажей. Высота строящихся домов, например, в пределах Китай-города и до Садового кольца, не должна была превышать 1,5 ширины улицы или проезда. При застройке участка от одной границы до другой требовалось возводить глухие стены – брандмауэры. Власти поощряли строительство доходных домов, прокладывали водопроводные и канализационные трубы и расчищали улицы. В результате московская казна значительно пополнилась за счет налогов, взимаемых с владельцев доходных домов. По логике вещей, прибыльность данного бизнеса должна была зависеть от состоятельности клиента, но, как оказалось, это совсем не так. Удивительно, но самый высокий доход приносило именно жилье низкого качества: каморки, ночлежки, комнаты для нескольких семей, перегораживаемые мебелью или шторами. К примеру, в 1913 году доход Москвы составил 47 млн руб., из которых 7 млн руб. было собрано с владельцев доходных домов.

Архитектурно-планировочное решение доходных домов было разнообразным и

практичным, поскольку их планировка должна была соответствовать различным вкусам и материальным возможностям будущих жильцов. Поэтому и типов квартир было много – различных параметров, с разной конфигурацией и удобствами. Первые этажи таких домов, как правило, сдавались под лавки и магазины. Самые зажиточные горожане старались арендовать квартиры на втором этаже – он был самым лучшим и самым дорогим. Семьи банкиров или писателей могли обустроиться в 10–15 комнатах или даже арендовать целый этаж. Агенты по недвижимости того времени в объявлениях о сдаче называли такие квартиры «барскими» и рекламировали их для сдачи в аренду. Особым шиком тогда считалось наличие комнаты с остекленным эркером. Обычно в ней устраивали зимний сад. В те времена считалось, что чем выше этаж, тем ниже класс квартиры и, с каждым этажом, площадь у них становилась все меньше. На самых верхних этажах находились небольшие «меблированные комнаты», представляющие собой обычные коммуналки, которые сдавались в аренду на месяцы или даже недели. Еще одной характерной чертой планировки доходных домов, сохранившиеся в этих зданиях до сих пор, является две системы лестниц – «черная» и «парадная» [4, 5].

В «Большой советской энциклопедии» сказано, что тип доходных домов был сформирован в 1830–1840-х годах в Европе. Дореволюционный рынок жилья, как в Москве, так и в Санкт-Петербурге, был преимущественно арендным. Этот бизнес приносил очень большие доходы в городской бюджет. В аренду сдавались квартиры и помещения домов, которые были построены или перестроены по принципу многоквартирного дома. Они окупались за несколько лет, например, среднегодовая доходность таких домов в Санкт-Петербурге в XIX веке варьировалась в диапазоне от 8,5 до 15 %. Именно они положили начало эре многоквартирных домов. Сейчас квартиры в них принадлежат в основном жильцам-собственникам, хотя в начале XX века практически каждая комната в доходном доме была арендованной [6].

Самые первые известные доходные дома появились в Древнем Риме, их называли инсулами. Как и в дореволюционных Москве и Санкт-Петербурге, древнеримские инсулы составляли почти большую часть массового жилья города [7]. В России первые доходные дома стали появляться в XVIII веке во время правления императрицы Елизаветы Петровны. Первенство в строительстве доходных домов можно смело присвоить Санкт-Петербургу, о котором закрепился миф как о «городе из камня».

Первые доходные дома Санкт-Петербурга стали формироваться в начале XVIII века и до начала XIX века именовались «спекулятивными домами». В 1785–1790 годах стали застраиваться первые

доходные дома Москвы, а бум строительства пришелся на начало 1911–1915 годов, тогда было возведено 195 домов. Уже к 1917 году доля доходных домов была 40 % от всей жилой недвижимости в Москве, а в Санкт-Петербурге в XIX веке они вообще составляли около 80 % всех построек.

В столичных городах доходные дома строили преимущественно из камня. В регионах они могли возводиться из дерева, которое украшали богатой резьбой. Часто такие дома были смешанного типа: первый этаж каменный, а второй – деревянный. Основными архитектурными стилями при строительстве были модерн, неоклассика и неорусский стиль.

Стоит также отметить, что многие доходные дома имеют богатую историю и связаны с известными личностями. Некоторые из них были построены во времена царской России, а другие – в период Советского Союза. Благодаря этому, эти здания не только являются архитектурными памятниками, но и культурными ценностями региона [8].

Каждый из этих городов имеет свою уникальную типологию доходных домов.

Санкт-Петербург известен своими красивыми и уникальными архитектурными сооружениями, которые отражают богатую историю города. Одним из наиболее интересных архитектурных объектов являются доходные дома Санкт-Петербурга. Эти здания, построенные в конце XIX – начале XX века, имеют свои характерные архитектурные особенности. Построить собственный дом было делом недешевым, особенно в центральной части города, поэтому доходные дома были отличным вариантом для тех, кто не мог себе этого позволить. А знаменитые дворы-колодцы в Санкт-Петербурге как раз появились в период расцвета доходных домов: их строили вплотную друг к другу, чтобы сэкономить на земле. Они представляют собой исторические многоквартирные дома, построенные в XVIII–XIX вв. Фасады доходных домов зачастую украшены различными элементами декора – карнизами, колоннами, резными балконами, фигурными карнизами, карнизами с масками, розетками, зеркальными полотнами и другими элементами. Имеют декоративную фасадную отделку, большие окна, высокие потолки, благодаря которым создается уникальный архитектурный облик города. Расположены по большей части в исторических районах города – в центре, на Невском проспекте и в Кронштадте. Одной из главных особенностей доходных домов этого города является их многоэтажность, что делает их заметными в городском пейзаже. Большинство доходных домов построено в стиле модерн, который характеризуется узнаваемыми элементами, такими как кованые решетки на окнах, красочные фасады, узорчатые карнизы и купола (табл. 1).

Доходные дома города Санкт-Петербурга [9]

Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p><i>Наименование:</i> «Дворец великого князя Николая Николаевича с доходным домом»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1910–1913 гг.;</p> <p><i>адрес:</i> ул. Петровская набережная, 2;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитектор:</i> А. С. Хренов;</p> <p><i>стиль:</i> неоклассицизм;</p> <p><i>статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 
<p><i>Наименование:</i> «Дом Экспедиции государственных доходов (дом «с четырьмя колоннадами»)»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1750, 1809 гг.</p> <p><i>адрес:</i> ул. Садовая, 12 / ул. Итальянская, 23;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитектор:</i> Л. Руска;</p> <p><i>стиль:</i> классицизм;</p> <p><i>статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 
<p><i>Наименование:</i> «Дом фон Дервиза П. П. (Великого князя Андрея Владимировича) с дворовыми флигелями»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1889–1890 гг.;</p> <p><i>адрес:</i> Английская набережная, 28 / ул. Галерная, 27;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитектор:</i> А. Ф. Красовский;</p> <p><i>стиль:</i> неоренессанс;</p> <p><i>Статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 

Продолжение таблицы 1

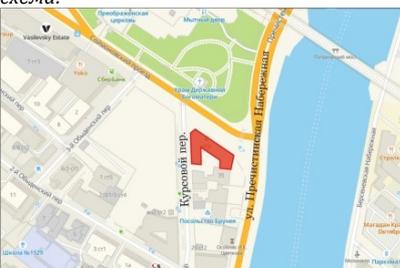
Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p>Наименование: «Доходный дом архитектора Шретера В. А.»;</p> <p>год постройки: 1897–1899 гг.;</p> <p>адрес: Набережная р. Мойки, 112;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитектор: В. А. Шретер;</p> <p>стиль: кирпичный</p> <p>статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 
<p>Наименование: «Доходный дом Капустина К. Н.»;</p> <p>год постройки: 1910–1912 гг.;</p> <p>адрес: Набережная р. Фонтанки, 159 / пер. Климов, 9;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитектор: А. Ф. Бубырь</p> <p>стиль: модерн</p> <p>статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 

В Москве первые прототипы доходных домов появились в конце XVIII века (в 1785–1790 годах). В архитектуре доходных домов Москвы часто применялась эклектика – смешение разных стилей и направлений. Это проявлялось в использовании элементов классицизма, модерна, неоклассицизма, барокко и других стилей. В архитектуре того времени, которая в основном была одноэтажной они отличались своей высотой и массивностью. В Москве и Санкт-Петербурге их высота достигала шести этажей. В провинции лишь немногие здания были выше трех этажей. А Доходный дом архитектора Э. К. Нирнзее можно с полным основанием считать первым российским небоскребом: построенное в 1913 году 10-этажное здание было уникальным для того времени и получило прозвище «тучерез».

Архитектурные особенности доходных домов города Москвы делают их, по истине,

уникальными и интересными объектами культурного наследия. Некоторые из них имеют фасады, украшенные высокими колоннами, а другие декорированы уникальными коваными элементами ворот, ограждений балконов и оконных решеток. В Московских доходных домах часто встречалась разнообразная планировка квартир – от двухкомнатных до пятикомнатных и более. В квартирах могли быть высокие потолки, широкие лестничные клетки, большие окна, балконы, камин и другие элементы интерьера. Большинство домов имеет балконы или лоджии в каждой квартире, что обеспечивает дополнительное пространство для отдыха и хранения вещей. В Москве здания бывших доходных домов можно встретить на Арбате, Ильинке, Большой Садовой и Рождественской улицах, в Оружейном и Староконюшенном переулках (табл. 2) [8].

Доходные дома города Москвы [10, 11]

Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p><i>Наименование:</i> «Саввинское подворье, 1907 г., арх. Кузнецов И. С.»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1905–1907 гг.;</p> <p><i>адрес:</i> Тверская улица, дом 6, строение 6;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитектор:</i> И. С. Кузнецов;</p> <p><i>стиль:</i> эклектика, неорусский стиль;</p> <p><i>статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 
<p><i>Наименование:</i> «Доходный жилой дом, начало XX века, арх. А. Таманян»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1912 г.;</p> <p><i>адрес:</i> Новинский бульвар, 11;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитектор:</i> А. О. Таманян;</p> <p><i>стиль:</i> русский неоклассицизм;</p> <p><i>статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 
<p><i>Наименование:</i> «Жилой дом Перцевой, 1906–1910 гг., инж. Н. К. Жуков, худ. С. В. Малютин. &lt;»Дом-сказка« (доходный дом З. А. Перцевой), 1886 г., 1905–1907 гг.»;</p> <p><i>год постройки:</i> 1906–1910 гг.;</p> <p><i>адрес:</i> пер. Курсовой, 1;</p> <p><i>схема:</i></p> 	<p><i>Архитекторы:</i> Н. К. Жуков, Б. Н. Шнауберт;</p> <p><i>стиль:</i> модерн</p> <p><i>статус ОКН:</i> федерального значения</p>	<p><i>Современное фото</i></p>  <p><i>Архивное фото</i></p> 

Продолжение таблицы 2

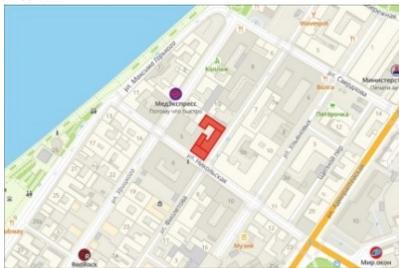
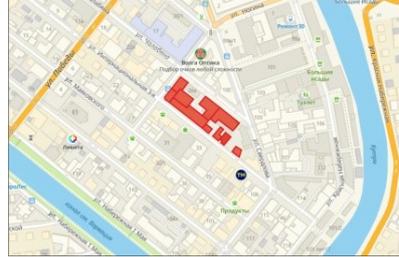
Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p>Наименование: «Доходный дом, 1908 г., 1944 г., архитекторы» Л. В. Кравецкий, П. К. Микини, Б. Л. Топазов, художник С. И. Вашков»                      Год постройки: 1908 г., 1944 г.,                      Адрес: Чистопрудный бульвар, 14, строение 3                      Схема:</p> 	<p>Архитекторы: Л. Л. Кравецкий, П. К. Микини, Б. Л. Топаз;                       стиль: эклектика, неорусский стиль                       статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 
<p>Наименование: «Доходный дом Стуловых, 1913–1914 гг., гражданский инженер В. Е. Дубовской, художник И. И. Нивинский»;                       год постройки: 1913–1914 гг.;                       адрес: Малый Знаменский пер., дом 8, строение 1;                       схема:</p> 	<p>Архитекторы: В. Е. Дубовский, Н. Архипов;                       стиль: классицизм;                       статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 

Астрахань издревле была торговым купеческим городом. С конца XVI века Астрахань поддерживала тесные контакты со своими ближайшими соседями по Каспийскому морю – восточными государствами. В Астрахани архитектура доходных домов сложилась во второй половине XIX века. Для города они имели большое значение, так как оказали влияние на эволюцию общего архитектурно-художественного облика города, дав ему градостроительное развитие, являясь одним из значимых типов жилья XIX–XX веков.

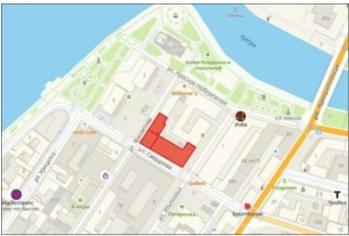
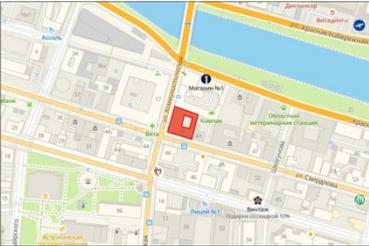
Каменные многоквартирные дома Астрахани, построенные в конце XIX века в стиле неоклассицизма, модерна и эклектики сосредоточены в основном в центральных районах города (рис.). Наиболее известными архитекторами астраханских доходных домов являются П. И. Коржинский, В. Б. Вальдовский-Варганек,

К. К. Домантович, А. С. Малаховский, Ф. И. Лидваль, Н. Н. Миловидов, В. М. Ананьев. Характерной особенностью доходных домов Астрахани является малая этажность зданий. Как правило, они имеют два-три этажа. Еще одной особенностью астраханских доходных домов заключается в использовании традиционных для региона материалов при строительстве. Дерево, кирпич и камень были основными материалами, которые использовались для возведения зданий. Благодаря этому, многие из доходных домов имеют уникальный колорит и эстетику. Следует отметить, что многоквартирные дома Астрахани имеют уникальный дизайн. Каждый дом имеет свою неповторимую архитектуру и фасад, что делает их настоящими памятниками истории города. [12–14].

Доходные дома города Астрахани [15]

Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p>Наименование: «Здание Русско-Азовского банка»;</p> <p>год постройки: конец XIX века;</p> <p>адрес: ул. Никольская, 7 / ул. Фиолетова, 12;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитекторы: П. И. Коржинский, В. Б. Вальдовский-Варганек;</p> <p>стиль: эклектика;</p> <p>статус ОКН: федерального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 
<p>Наименование: «Комплекс зданий паровой фабрики М. Федорова»;</p> <p>год постройки: середина XIX – начало XX века;</p> <p>адрес: ул. Чалабяна, 26, 28 / ул. Ногина, 9 / ул. 3-я Интернациональная, 21, 23, 25, / ул. Свердлова;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитектор: –;</p> <p>стиль: эклектика;</p> <p>статус ОКН: федерального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 
<p>Наименование: «Дом доходный Тавризова А. А. (Отделение Русского торгово-промышленного банка), 1896 г.(?) – начала XX века, арх. Знаменский П.(?), Малаховский А. С.(?)»;</p> <p>год постройки: 1896 года – начало XX века»;</p> <p>адрес: ул. Никольская, 6 / ул. Фиолетова, 14 / ул. Урицкого, 17\$</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитектор: А. С. Малаховский\$</p> <p>стиль: неоренессанс;</p> <p>статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 

Продолжение таблицы 3

Наименование, дата постройки и адрес ОКН	Статус ОКН, архитектор и стиль	Фотофиксация ОКН
<p>Наименование: «Дома доходные Плотникова Н. И.», вторая половина XIX – начало XX вв.»;</p> <p>год постройки: вторая половина XIX – начало XX вв.»;</p> <p>адрес: ул. Свердлова, 5 / ул. Фиолетова, 1, 3 / ул. Ульяновых, 4 / ул. Красная набережная, 4;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитектор: К. К. Домонтович</p> <p>стиль: модерн;</p> <p>статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 
<p>Наименование: «Дом доходный Дворецкого А. И.»;</p> <p>год постройки: 1910–1911 гг.;</p> <p>адрес: ул. Свердлова, 41 / ул. Коммунистическая, 18;</p> <p>схема:</p> 	<p>Архитекторы: Ф. И. Лидваль, Н. Н. Миловидов;</p> <p>стиль: модерн;</p> <p>статус ОКН: регионального значения</p>	<p>Современное фото</p>  <p>Архивное фото</p> 

В ходе данного исследования мы пришли к следующему выводу. Во-первых, доходные дома представляют большую значимость в городской застройке города Санкт-Петербурга, Москвы и Астрахани, при этом Астраханские доходные дома имеют значимые особенности, обусловленные климатическими особенностями.

Во-вторых, анализируя и систематизируя полученные сведения были выявлены их типологические, архитектурно-планировочные особенности, которые можно использовать в современных архитектурных решениях.

Поскольку доходные дома были построены для сдачи в аренду, архитекторы учитывали

функциональность зданий. В них были предусмотрены подъезды, крыльца, лестницы, подвалы и мансарды. Доходные дома обычно располагаются в удобных местах города, рядом с магазинами, школами, детскими садами и транспортной инфраструктурой. Большинство доходных домов имеют централизованные системы отопления и водоснабжения, что обеспечивает постоянное тепло и горячую воду для жильцов.

Каждый доходный дом имеет свою индивидуальность и уникальность. Архитекторы старались создать уникальный образ каждого здания, что проявилось в оригинальности фасадов, планировок и декора.



Рис. Схема с расположением доходных домов в городе Астрахань

В целом, доходные дома – это настоящие памятники истории, которые отражают богатую культуру и архитектуру региона. Они являются

неотъемлемой частью наследия города и привлекают внимание туристов со всего мира.

**Список литературы**

1. Бондарева Н. И. Доходные дома Астрахани как один из аспектов в изучении региональной архитектуры / Н. И. Бондарева // Перспективы развития строительного комплекса. – 2014. – Т. 1. – С. 34–38.
2. Цитман Т. О. Проблемы объектов культурного наследия (ОКН) в современной городской среде / Т. О. Цитман, П. В. Аникина // Перспективы развития строительного комплекса : материалы XV Международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов, Астрахань, 19–20 октября 2021 года. – Астрахань : Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 98–102.
3. Доходные дома Москвы // Москович mag. – Режим доступа: <https://moskvichmag.ru/gorod/dohodnye-doma-moskvy/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
4. Доходный дом – 2. Современное прочтение старой версии коммерческого найма жилья // Строительный эксперт. – Режим доступа: <https://ardexpert.ru/article/4555>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Цитман Т. О. Общественное пространство в исторической застройке города / Т. О. Цитман, Е. А. Смурьгина // Потенциал интеллектуально одаренной молодежи - развитию науки и образования : материалы VII Международного научного форума молодых ученых, инноваторов, студентов и школьников, Астрахань, 07–08 мая 2018 года / под общ. ред. Д. П. Ануфриева. – Астрахань : Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – С. 175–178.
6. Кириченко О. В. Доходные дома: история и современность / О. В. Кириченко // Современное право. – 2010. – № 1. – С. 143–147.
7. Лидерс Е. В. Доходные дома: мировой опыт, практика и позиционирование в России / Е. В. Лидерс // Современная наука. – 2015. – № 1. – С. 27–34.

8. История появления и развития доходных домов в России // Банк ДОМ. РФ. – Режим доступа: <https://domrfbank.ru/blog/istoriya-dohodnyh-domov/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
9. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. – Режим доступа: <https://forum.citywalls.ru/topic2276.html>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
10. Доходные дома Москвы и Санкт-Петербурга // Культура.РФ. – Режим доступа: <https://www.culture.ru/materials/149448/dokhodnye-doma-moskvy-i-sankt-peterburga>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
11. Декор фасадов московских доходных домов // Инновационный центр развития образования и науки. – Режим доступа: <https://izgon.ru/articles/novye-tendentsii-razvitiya-gumanitarnykh-nauk-sbornik-nauchnykh-trudov-po-itogam-mezhdunarodnoy-nauch/seksiya-6-tekhnicheskaya-estetika-i-dizayn-spetsialnost-17-00-06/dekor-fasadov-moskovskikh-dokhodnykh-domov/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
12. Леонова И. А. Архитектурные решения исторической застройки г. Астрахани / И. А. Леонова // Образование и право. – 2020. – № 4. – С. 545–550. – DOI 10.24411/2076-1503-2020-10487.
13. Боброва Л. Ю. Проблемы аварийного и ветхого жилого фонда Астраханской области и пути ее решения / Л. Ю. Боброва // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2014. – № 1 (7). – С. 84–88.
14. Тиняева Н. В. Структура жилой среды г. Астрахани / Н. В. Тиняева // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2014. – № 2 (8). – С. 4–11.
15. Архив ГАУ АО «НПУ «Наследие».

© Ю. В. Боловина, Т. О. Цитман

**Ссылка для цитирования:**

Боловина Ю. В., Цитман Т. О. Типологические особенности доходных домов // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГАУ АО ВО «АГАСУ», 2023. № 2 (44). С. 75–85.

УДК 711  
DOI 10.52684/2312-3702-2023-44-2-85-91

## КОНЦЕПЦИЯ МОДЕЛИ МИКРОКЛИМАТИЧЕСКОГО СРЕДОВОГО КОМФОРТА Г. АСТРАХАНИ

*В. А. Шурыгина, К. А. Прошунина*

*Шурыгина Валерия Андреевна*, магистрант, Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань, Российская Федерация;

*Прошунина Ксения Алексеевна*, член Союза архитекторов РФ, доцент, заведующий кафедрой архитектуры и градостроительства, Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань, Российская Федерация; e-mail: [ksuprosh@mail.ru](mailto:ksuprosh@mail.ru)

Решения архитектурно-планировочной организации общественных пространств приобретают в настоящее время значительную популярность. Города преобразуются, меняется подход к представлению надлежащего комфорта пространственной среды. При этом не всегда решения, ориентированные на создание комфорта, отвечают поставленной цели. Наблюдаются противоречия, очевидные при реализации в конкретной региональной среде. В проведенном исследовании используются аналитические методы, позволяющие предоставить информационную осведомленность при архитектурно-планировочной организации общественных пространств. Исследование проводится на примере фрагмента рассматриваемой территории в г. Астрахань. При системной работе искусственных компонентов в естественных условиях формируется целостная оценка, относительно которой формулируются выводы о принципах архитектурно-планировочных решений, что позволяет предложить концептуальную модель микроклиматического комфорта для анализа различных вариантов проектных решений средового благоустройства.

**Ключевые слова:** архитектурно-планировочная организация, концептуальная модель, синтез, комфортная среда, микроклимат.

## THE CONCEPT OF A MODEL OF MICROCLIMATE ENVIRONMENTAL COMFORT IN ASTRAKHAN

*V. A. Shurygina, K. A. Proshunina*

*Shurygina Valeriya Andreyevna*, graduate student, Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering, Astrakhan, Russian Federation;

*Proshunina Kseniya Alekseyevna*, Member of the Union of Architects of the Russian Federation, Associate Professor, Head of the Department of Architecture and Urban Planning, Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering, Astrakhan, Russian Federation; e-mail: [ksuprosh@mail.ru](mailto:ksuprosh@mail.ru)

Currently, solutions for the architectural and planning organization of public spaces are gaining considerable popularity. Cities are changing, the approach is changing to present the proper comfort of the spatial environment. But comfort-oriented solutions do not always meet the goal. There are contradictions that become apparent when implemented in a specific regional environment. In the study, analytical methods are used. The methods allow to provide information awareness in the architectural and planning organization of public spaces. The study is conducted on the example of the fragment of the territory under consideration in the city of Astrakhan. A holistic assessment is formed during the systematic work of artificial components in natural conditions. Conclusions about the principles of architectural and planning decisions are