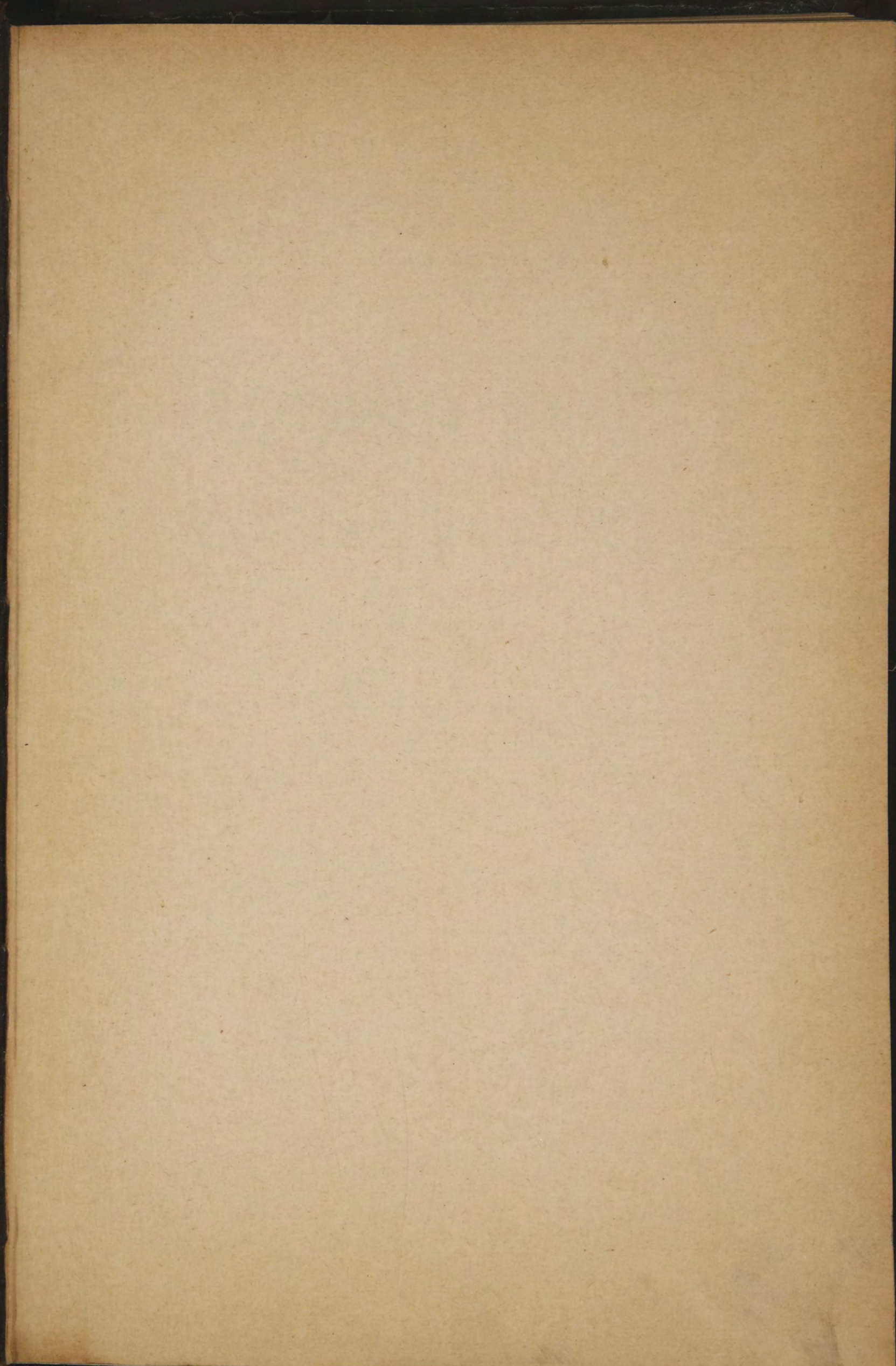
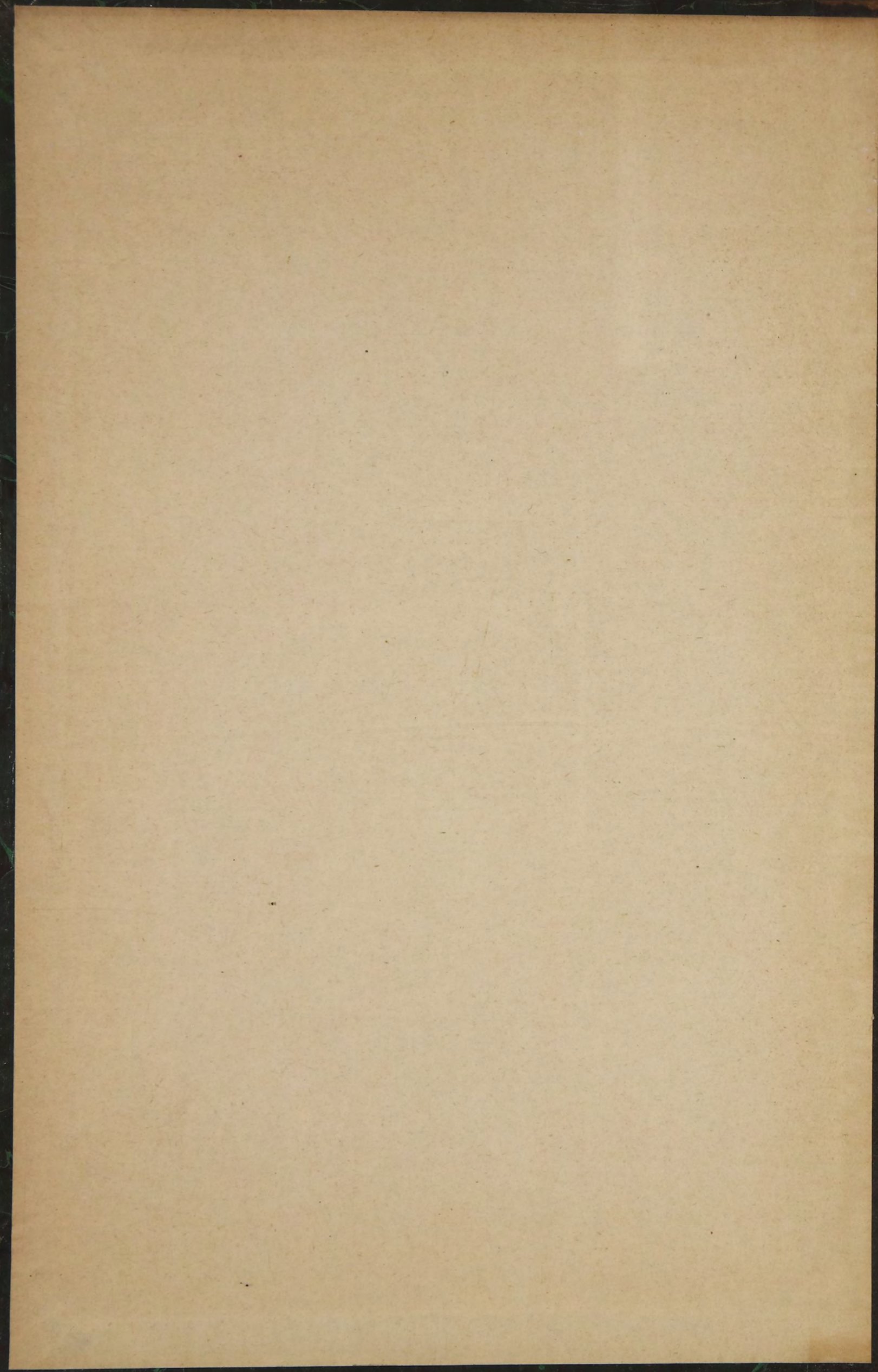


25242.

LIBRARY  
OF THE  
MUSEUM OF  
COMPARATIVE ZOOLOGY  
AND ANATOMY  
HARVARD UNIVERSITY



97.12

25-242.

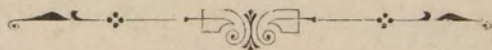
М. Г. ДИКАНСКІЙ.



~~29959~~

# КВАРТИРНЫЙ ВОПРОСЪ

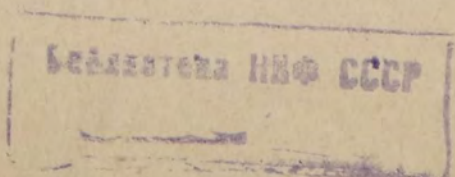
И СОЦІАЛЬНЫЕ ОПЫТЫ ЕГО РѢШЕНІЯ.



138 РИСУНКОВЪ ВЪ ТЕКСТѢ.

---

С.-ПЕТЕРБУРГЪ. 1908.

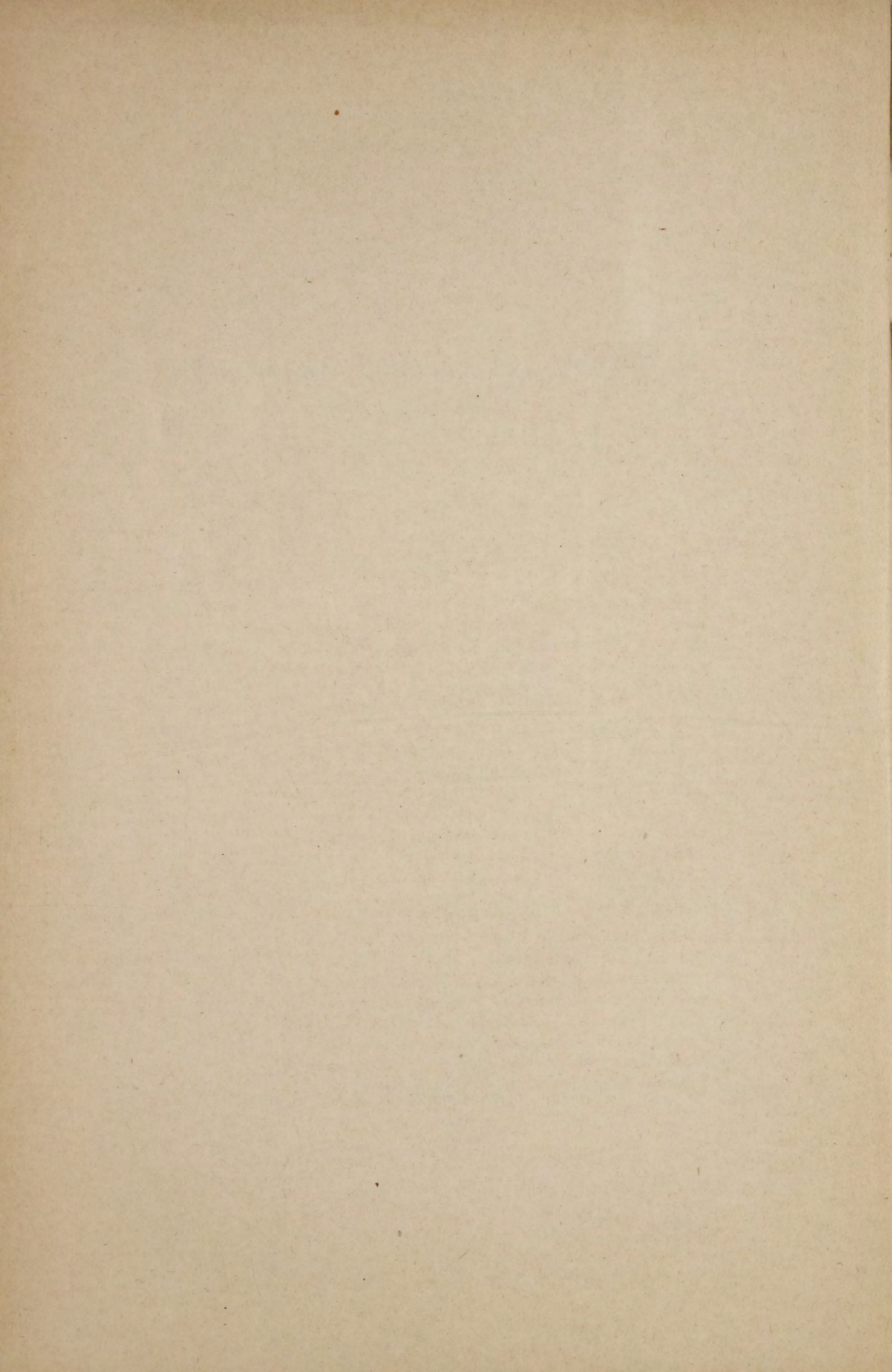


12

81413

),

ГЛАФИРЪ НИКОЛАЕВНЪ ДИКАНСКОЙ



## Содержание.

	стр.
<b>Вместо предисловія . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>Гл. I. Квартирный вопрос и его значеніе. . . . .</b>	<b>7</b>
Современные большіе города.—Вліяніе роста ихъ на квартирную нужду.—Дороговизна малыхъ квартир.—Вліяніе жилищныхъ условій на заболѣваемость, продолжительность жизни и нравственность.	
<b>Гл. II. Борьба съ квартирной нуждой въ Европѣ и Америкѣ . . . . .</b>	<b>17</b>
Филантропическія учрежденія для постройки жилищъ. — Акціонерныя строительныя общества съ ограниченной прибылью (полуфилантропическія)—Ихъ органическое строеніе.—Условія сдачи квартиръ въ домахъ этихъ обществъ.—Дома для одинокихъ.—Рабочіе поселки и передача домовъ въ собственность рабочихъ.—Значеніе этихъ организацій.	
<b>Гл. III. Строительные союзы и товарищества на принципахъ взаимопомощи и самопомощи . . . . .</b>	<b>42</b>
Краткій историческій очеркъ.—Какими средствами располагаютъ эти общества.—Различные типы строительныхъ товариществъ и ихъ характеристика.—Значеніе этихъ кооперацій для удовлетворенія жилищной нужды.—Какія цѣли преслѣдуетъ общепольное домостроеніе.—Какія условія способствуютъ развитію его дѣятельности.	



**Гл. IV. Дѣятельность государства и муниципалитетовъ  
въ дѣлѣ облегченія жилищной нужды . . . . . 71**

Союзы и лиги для борьбы съ земельной спекуляціей и для улучшенія жилищныхъ условій.—1-й Германскій Жилищный Конгрессъ.—Международные конгрессы и ихъ резолюціи.—Вліяніе ихъ на законодательство.—Жилищное законодательство и инспекція въ Англіи, Германіи и Франціи.—Принудительное отчужденіе нездоровыхъ домовъ и городскихъ участковъ.—Постройка дешевыхъ квартиръ средствами муниципалитетовъ въ Германіи и Англіи.—Государственный жилищный фондъ въ Германіи.—Государственное поощреніе частной инициативы въ дѣлѣ постройки домовъ съ малыми квартирами.—Налоговыя льготы.—Жилищный вопросъ во Франціи.—Пути сообщенія и ихъ значеніе для облегченія жилищной нужды.—Харьковскіе поселки.—«Городъ будущаго» Уэльса и городъ-садъ (Garden City) Говарда.—Ихъ культурное и соціальное значеніе.—Опытъ осуществленія идей Говарда. Портъ-Сенлайтъ и Борнвиль.

**Гл V. Техническія и экономическія условія постройки  
дешевыхъ квартиръ . . . . . 143**

Санитарныя требованія: размѣры помѣщеній, ихъ освѣщеніе и вентиляція.—Подвальные жилища.—Дома съ недостаточнымъ освѣщеніемъ и вентиляціей (back to back houses).—Сломка ихъ въ Англіи.—Ротшильдовскіе дома въ Парижѣ и ихъ достоинства.—Строительная практика германскихъ кооперативныхъ обществъ.—Квартирная плата и отношеніе ея къ бюджету нанимателя.—Примѣрные расчеты стоимости домовъ съ дешевыми квартирами.—Преимущества кооперативнаго способа постройки.—Типы домовъ: особняки, казармы, смѣшанныя системы,—характеристика ихъ въ архитектурномъ и экономическомъ отношеніяхъ.—Типы домовъ въ зависимости отъ индивидуальныхъ особенностей народа.

**Квартирный вопросъ и строительныя общества въ Россіи.**—Выставка рабочихъ жилищъ въ Ригѣ.—Солодовниковскіе дома въ Москвѣ.—Гаваньскій городокъ въ Петербургѣ.—Заключеніе.

VII.

Литература . . . . .	210
Приложеніе I. Уставъ Дрезденскаго Общепользнаго Строительнаго Союза. . . . .	212
Приложеніе II. Извлеченіе изъ устава Берлинскаго Строительнаго Товарищества. . . . .	217
Приложеніе III. Образцовый уставъ товариществъ для постройки и улучшенія жилищъ для трудящагося населенія, изданный Рейнскимъ Союзомъ попеченія о рабочихъ жилищахъ. . . . .	221
Приложеніе IV. Уставъ Товарищества устройства и улучшенія жилищъ для нуждающагося трудящагося населенія въ С.-Петербургѣ. . . . .	230
Приложеніе V. Извлеченіе изъ устава фабричнаго рабочаго поселка «Общественная Собственность» въ Гофѣ (Голландія) . . . . .	239
Приложеніе VI. Проектъ правилъ внутренняго распорядка въ домахъ, принадлежащихъ кооперативнымъ товариществамъ. . . . .	243
Приложеніе VII. Декларация Общества Берлинскихъ Архитекторовъ о мѣрахъ къ рѣшенію вопроса о рабочихъ жилищахъ. . . . .	248



## ВМѢСТО ПРЕДИСЛОВІЯ.

Врядъ ли нужно доказывать, что жилищный вопросъ является однимъ изъ самыхъ жгучихъ вопросовъ современности и одной изъ важнѣйшихъ соціальныхъ проблемъ «начала вѣка».

Крупная индустрія нашего времени, создающая огромнѣйшія національныя богатства и для этого съ экономической необходимостью, рѣзко раздѣляющая общество на классы—всѣмъ владѣющіе и почти ничего неимущіе—естественно ставитъ послѣдніе въ невѣроятно тягостныя условія существованія. Столь кричащая жилищная нищета городскихъ массъ является только однимъ изъ основныхъ условій вообще тяжелаго существованія «насынковъ нашей культуры», которую нѣкогда П. Ж. Прудонъ съ яростью громилъ такими словами: «Не существуетъ болѣе позорнаго факта для нашей прославленной культуры, какъ полная неприютность огромной массы населенія большихъ городовъ. И это въ важнѣйшемъ пунктѣ нашего нравственнаго и семейнаго существованія! Мы въ этомъ отношеніи стоимъ ниже дикарей: троглодитъ имѣетъ свою пещеру, австраліецъ свой—шатерь, индѣецъ—свою хижину, а современный пролетарій фактически виситъ въ воздухѣ». Эта горячая тирада Прудона, относящаяся къ срединѣ прошлаго вѣка, въ общемъ можетъ быть отнесена и ко многимъ культурнымъ странамъ нашихъ дней, хотя за эти полъ слишкомъ вѣка нѣкоторые изъ нихъ въ борьбѣ съ жилищной нуждой сдѣлали не мало значительныхъ соціальныхъ опытовъ, тщательно изучили жилищный вопросъ, пробудили общественное сознание необходимости энергич-

ной борьбы съ жилищной нуждой, развили въ громад-  
ной степени общественную самодѣятельность въ этомъ  
направленіи и заставили, наконецъ, государство вмѣ-  
шаться въ эту область.

Уже въ 20-хъ годахъ прошлаго столѣтія, когда  
соціальный, а слѣдовательно, и жилищный вопросъ  
былъ поставленъ ребромъ, горячія головы утопи-  
стовъ того времени принялись за проекты разрѣ-  
шенія жилищнаго вопроса. Однако, господствовавшія  
въ то время формы жизни не представляли благо-  
пріятной почвы для какой бы то ни было реальной  
общественной дѣятельности и всѣ стремленія къ разрѣ-  
шенію жилищнаго вопроса вылились въ блестящую фан-  
тазію фурьеристовъ: роскошный фаланстеръ для пере-  
селенія туда культурной части человѣчества. А тѣмъ  
временемъ, пока благородные утописты фантазировали,  
наступили бурные сороковые годы, выступила на исто-  
рическую сцену въ авангардѣ съ четвертымъ сосло-  
віемъ городская демократія и потребовала себѣ «при-  
бора» на общественномъ пиру обезпеченныхъ классовъ.  
Въ это же время молодая демократія горячо вступила  
въ борьбу съ жилищной нуждой и впервые принялась  
за организацію строительныхъ обществъ и союзовъ на  
различныхъ экономическихъ началахъ; эти предпріятія  
и организаціи послѣ разгрома 1848 года надолго заглохли  
и до 60-хъ годовъ въ области борьбы съ жилищной  
нуждой почти ничего не предпринималось. Въ этотъ  
періодъ реакціи, городская демократія была оконча-  
тельно разгромлена и дезорганизована, а торжествующіе  
правящіе классы проповѣдывали «свободную игру эко-  
номическихъ силъ», полнѣйшее невмѣшательство госу-  
дарства въ частные интересы всего населенія. Эта те-  
орія *laissez faire* господствовала, главнымъ образомъ, въ  
экономической наукѣ и не удивительно послѣ этого, что  
при такихъ условіяхъ на борьбу съ жилищной нуждой  
могла выступить только частная филантропія, начавшая въ

50-хъ и 60-хъ годахъ свою скромную, но душеспасительную дѣятельность, сначала въ Англіи, а потомъ въ разныхъ мѣстахъ континента. Съ середины 60-хъ годовъ городская демократія снова поднимаетъ голову, начинаетъ организовываться и выступать со своими требованіями. Конечно, она сейчасъ же принимается за самое больное мѣсто—жилищную нужду—и начинаетъ энергичнѣйшимъ образомъ бороться съ нею. Съ этого времени усиленно начинаютъ организовываться различные строительные союзы и общества, которыя съ тѣхъ поръ и до настоящаго времени развились въ огромнѣйшемъ количествѣ и покрыли своей сѣтью Германію, Англію и, особенно, Америку, использовавъ въ огромныхъ размѣрахъ общественныя средства самопомощи. Современная организованная демократія заставила и государство вмѣшаться въ сферу борьбы съ жилищной нуждой. Въ Англіи, этой классической странѣ манчестерства, съ 1884 года, по инициативѣ лорда Сольсбери, королевская коммиссія произвела пересмотръ законодательства по жилищному вопросу, значительно его измѣнила, исправила и дополнила, и съ тѣхъ поръ англійскіе муниципалитеты въ области жилищной нужды идутъ впереди муниципалитетовъ всего міра. На континентѣ жилищный вопросъ сдѣлался за послѣднія десятилѣтія также предметомъ соціальной политики и всѣ болѣе или менѣе значительныя (отъ центра—до соціалъ-демократіи включительно) политическія партіи въ своихъ программахъ въ первую голову требуютъ: уничтоженія и экспроприаціи нездоровыхъ жилищъ, пересмотра жилищнаго законодательства, приобрѣтенія дешевыхъ земель для построекъ путемъ совмѣстной дѣятельности государства, общинъ и строительныхъ товариществъ, для чего къ нимъ должны быть привлечены капиталы государственные и общинные, расширенія подгороднихъ путей сообщенія и, наконецъ, созданія жилищной инспекціи.

Въ какомъ же состояніи теперь находится жилищ-

ный вопрос? Теоретическія изслѣдованія и социальныя опыты привели къ заключенію, что *въ цѣломъ* онъ можетъ быть рѣшенъ только вмѣстѣ съ социальнымъ вопросомъ, т. е. путемъ радикальнаго измѣненія существующихъ общественныхъ условій \*). Но уже въ предѣлахъ существующаго общественнаго строя можетъ быть во многихъ мѣстахъ уничтоженъ острый характеръ квартирной нужды, какъ показываетъ это опытъ, а въ нѣкоторыхъ мѣстахъ могутъ быть, даже достигнуты и относительно и абсолютно сносныя жилищныя условія для бѣднѣйшей части населенія. При этомъ опытъ доказалъ, что «среднія состоянія» городского населенія, имѣющія постоянный и опредѣленный заработокъ, безусловно могутъ уже теперь пользоваться болѣе чѣмъ минимумомъ культурныхъ жилищныхъ условій при помощи строительныхъ товариществъ. Затѣмъ, жилища могутъ быть уже теперь настолько оздоровлены, чтобы предохранить даже такой громадный городъ, какъ Берлинъ, отъ инфекціонныхъ болѣзней и, такимъ образомъ, практически опровергнуть Руссо, обвинявшаго города въ томъ, что они являются «очагами гибели народовъ».—Но самое главное значеніе строительныхъ предпріятій заключается въ томъ, что, будучи хотя бы только палліативами, они создаютъ и совершенствуютъ различные архитектурные образцы, типы построекъ для различныхъ слоевъ населенія, что они указываютъ, нѣкоторымъ образомъ, дорогу въ области постройки жилищъ и могущественному государству и спекулирующему капиталу, который также рано или поздно, но энергично и со свойственной ему радикальностью, взявъ въ свои

---

\*) Вѣдь для полнаго и окончательнаго рѣшенія жилищнаго вопроса нужно сочетать деревню съ городомъ, уничтоживъ предварительно исконное между ними различіе, застроить коммунальными постройками эту «обвинчанную пару» и всѣхъ гражданъ обратить въ квартирантовъ общественныхъ зданій.

сильныя руки это важное дѣло, примется за перестройку жилищъ.

У насъ, въ Россіи, строительный опытъ, благодаря азіатскимъ общественнымъ условіямъ, находится поистинѣ въ жалкомъ состояніи. Между тѣмъ тѣ симптомы, которые замѣчаются въ этой области, приобрѣтаютъ для насъ угрожающее значеніе. Новѣйшія изслѣдованія—говоритъ проф. Д. А. Дриль—указываютъ, что, въ зависимости отъ жизненныхъ условій, типъ нашего рабочаго деградируетъ по сравненію съ представителями другихъ, болѣе обеспеченныхъ классовъ и субъективно, и въ общественномъ отношеніи \*). Мы увидимъ ниже, что среди этихъ жизненныхъ условій, жилищная нужда занимаетъ едва ли не первое мѣсто, и поэтому необходимость улучшенія жилищныхъ условій трудящихся классовъ становится въ Россіи дѣломъ неотложнымъ. Теперь, при первыхъ шагахъ молодой русской демократіи, долженствующей уже, а, слѣдовательно, и могущей сознать необходимость энергичной борьбы съ жилищной нуждой, достигшей у насъ чудовищныхъ размѣровъ, блестящій опытъ въ этомъ отношеніи ея старшихъ по культурѣ братьевъ является чрезвычайно цѣннымъ руководителемъ, тѣмъ болѣе, что то, что уже достигнуто Западомъ въ сферѣ улучшенія жилищныхъ условій, для нашего настоящаго является, поистинѣ, недосыгаемымъ идеаломъ. И вотъ авторъ, на основаніи послѣднихъ симптомовъ въ области нашихъ строительныхъ предпріятій полагаетъ, что у насъ имѣется на лицо не малое количество «среднихъ горожанъ» съ болѣе или менѣе опредѣленнымъ и постояннымъ заработкомъ, готовыхъ уже въ достаточной мѣрѣ къ неотложной борьбѣ съ жилищной нуждой путемъ организаціи строительныхъ товариществъ на началахъ самопомощи. Они могутъ, должны приняться и съ неизбѣжностью рано или поздно и примутся за нихъ, пока сор-

---

\*) «Зодчій», 1907. № 4.



ганизованная демократія, вызвавъ на борьбу съ жилищной нуждой значительныя общественныя силы, не заставить со временемъ и самое государство вмѣшаться въ эту область, признавъ удовлетвореніе жилищной нужды дѣломъ первой государственной важности.

---

## ГЛАВА I.

Жилищная нужда и ея значеніе.—Современные большіе города.—Вліяніе роста ихъ на квартирную нужду.—Дороговизна малыхъ квартиръ.—Вліяніе жилищныхъ условій на заболѣваемость, продолжительность жизни и нравственность.

Жилищная нужда не есть исключительная особенность нашего времени. Въ той или иной формѣ она существовала во всѣ времена усложненной человѣческой культуры, порождавшей необходимость эксплуатаціи чело­вѣка чело­вѣкомъ и создававшей крупные городскіе центры. Ея гнетъ въ достаточной степени испытывали на себѣ и сказочный рабъ деспотій древняго Востока и немалая часть безпокойныхъ плебеевъ съ вѣчно голодными пролетаріями большихъ римскихъ городовъ, и мелкій горожанинъ средневѣковья. Кровомъ для этихъ обездоленныхъ людей обыкновенно служили—конура, ветхія строенія, форумъ, портики, подвалъ и открытое небо.

По мѣрѣ усложненія человѣческой культуры, по мѣрѣ увеличенія производительныхъ силъ культурныхъ странъ и народовъ, крупные торговые и промышленные центры постоянно возрастали, пока, наконецъ, не дошли до своего апогея въ нашихъ грандіозныхъ городахъ. Здѣсь жилищная нужда на почвѣ капиталистической вакханаліи распространила свое царство нищеты на весьма обширную массу различныхъ слоевъ, состояній и классовъ населенія. Выражаясь главнымъ образомъ въ острой формѣ квартирного вопроса большихъ городовъ, она давить уже не только разный мелкій людъ, вродѣ пришлаго чернорабочаго или бездомнаго пролетарія, остающихся въ нашъ «чудесный вѣкъ» часто безъ вся-

каго крова, но довольно таки часто прижимаетъ и такъ называемыхъ людей среднихъ состояній—небольшого калибра буржуазію и огромную часть профессиональной интеллигенціи.

Современная крупная индустрія, разоривъ старую, болѣе или менѣе обезпеченную деревню, создала на ея счетъ грандіозные города съ ихъ рѣзкими противорѣчіями—сказочною роскошью съ одной стороны и поразительною нищетою съ другой. Она безошадно гонитъ туда огромныя массы народа, а эти послѣднія сжимаютъ тамъ коренного горожанина и неимоვნю поднимаютъ квартирныя цѣны въ силу несоотвѣтствія между количествомъ пристраиваемыхъ домовъ и потребностью въ подходящихъ квартирахъ. По даннымъ Покровскаго, а также Вебера \*) около  $\frac{1}{20}$  части всего челоѣчества скопилась въ большихъ городахъ, число жителей которыхъ постоянно увеличивается на счетъ населенія деревень и мелкихъ городовъ. Какъ быстро растутъ большіе города, видно изъ слѣдующихъ примѣровъ: въ теченіи одного ХІХ столѣтія населеніе Берлина увеличилось въ  $6\frac{1}{2}$  разъ, Брюсселя въ 5 разъ, Лондона въ 4, Парижа и Вѣны въ  $3\frac{1}{2}$ , Москвы въ 4, Нью-Йорка въ 30, а Бостона въ 20 разъ. На сколько велики размѣры сжиманія населенія въ большихъ центрахъ пришлымъ элементомъ, показываютъ новѣйшія статистическія данныя. Такъ, напримѣръ\*\*), изъ всего населенія Москвы по рожденію принадлежитъ ей немного больше  $\frac{1}{5}$ , Петербургу и Парижу менѣе  $\frac{1}{3}$ , Берлину менѣе половины. Пришлое населеніе составляетъ: въ Лондонѣ 37%, въ Римѣ 55%, въ Вѣнѣ 62%. Такимъ образомъ, населеніе большихъ городовъ состоитъ изъ пришлыхъ элементовъ по преимуществу. Нужно за-

\*) Веберъ.—Ростъ большихъ городовъ. Спб. 1903.

\*\*) Статистическій атласъ г. Москвы 1887 г. Изданіе Моск. Городской Управы. Цитировано по «Сборнику очерковъ по г. Москвѣ» 1897 г.

мѣтять, что ростъ современныхъ большихъ городовъ очень быстро повышаетъ цѣну земельныхъ участковъ, особенно находящихся въ центрахъ; ниже мы увидимъ, что это повышение нельзя считать естественнымъ. И такъ какъ воздвигнутыя на этихъ участкахъ зданія не соотвѣтствуютъ этой цѣнѣ, не отвѣчая измѣнившимся условіямъ, то ихъ сносятъ и замѣняютъ другими. Это прежде всего происходитъ съ находящимися въ центрѣ жилищами рабочихъ, ибо плата за нихъ, даже при наибольшей переполненности квартиръ, никогда не переходитъ или переходитъ чрезвычайно медленно, за извѣстный maximum. Ихъ сносятъ, а на мѣстѣ ихъ строятъ общественныя зданія, магазины и склады. Такое явленіе наблюдается особенно въ «міровыхъ» городахъ— Лондонѣ, Ливерпулѣ, Манчестерѣ, Парижѣ, Берлинѣ и другихъ.

Въ результатѣ рабочіе вытѣсняются къ окраинамъ, рабочія же и вообще маленькія квартирки становятся рѣдкимъ и дорогимъ исключеніемъ. Часто ихъ совершенно невозможно достать. Дѣло въ томъ, что при этихъ условіяхъ строительная промышленность, для которой постройка дорогихъ жилищъ является болѣе выгодной спекуляціей, строитъ рабочія жилища только въ исключительныхъ случаяхъ, и то—когда ничего другого не остается.

Такимъ образомъ съ естественной необходимостью менѣе достаточные слои населенія вытѣсняются въ худшія квартиры, не удовлетворяющія подчасъ самымъ элементарнымъ требованіямъ гигіены, а домовладѣльцы съ «экономическою необходимостью» постоянно и систематически повышаютъ доходность своего имущества и доводятъ порой наемную плату до колоссальныхъ размѣровъ. Само собою разумѣется, что при такихъ обстоятельствахъ, вслѣдствіе постоянного недостатка малыхъ квартиръ, менѣе состоятельные классы населенія платятъ дороже за свое жилище, нежели наниматели боль-

шихъ квартиръ; наемная плата за мелкія квартиры всегда значительно дороже, нежели за большія \*) Этому способствуетъ, помимо недостатка въ нихъ, еще цѣлый рядъ обстоятельствъ: частый переѣздъ жильцовъ мелкихъ квартиръ, влекущій за собой простой и ремонтъ, большій уходъ, хлопоты и издержки по содержанию. По даннымъ для Ярославля за 1899 г. за малыя квартиры площадью до 5 кв. саж. приходилось платить по 8 руб. за кв. сажень, за среднія квартиры, площадью до 20 кв. сажень по 6 рублей, а за большія квартиры по 3 рубля за кв. сажень, т. е. почти въ три раза дешевле. Такое же соотношеніе существуетъ и въ Петербургѣ. По даннымъ инженера Дмитріева («Строитель» 1903 г.) въ Петербургѣ на Сергіевской улицѣ барская квартира изъ 7 комнатъ со всѣми удобствами и отопленіемъ стоитъ за кубическую сажень въ годъ 18 рублей, а малая квартира на окраинѣ, по Головинскому переулку, въ сыромъ подвалѣ безъ отопленія, обходится въ 36 рублей за кубическую сажень, т. е., присоединяя стоимость отопленія, въ 2<sup>1/2</sup> раза дороже.

«Дороговизна жилищъ», говоритъ Марксъ, «находится въ обратномъ отношеніи къ ихъ достоинствамъ и рудники бѣдности эксплуатируются спекулянтами съ большей прибылью и меньшими издержками, чѣмъ когда либо эксплуатировались рудники Потози». Что касается чрезмѣрнаго роста платы за небольшія квартиры, то это явленіе слишкомъ хорошо извѣстно всѣмъ и каждому, чтобы приводить для него какія либо статистическія данныя; слѣдующія же цифры представляютъ интересную иллюстрацію къ процессу квартирнаго сжиганія населенія въ большихъ городахъ. Въ 1856 году

---

\*) Средняя годовая цѣна за квартиру для европейца около 293 рублой, въ Спб. 428 р., а за одну комнату, если считать кухню и прихожую, 79 рублей (при шах. 174 р. 20 к. и min. 29 р. 20 к.): если же не считать ихъ—144 р. Въ Москвѣ средняя цѣна жилой комнаты, не считая кухни и прихожей—103 р

въ Вѣнѣ каждая семья пользовалась среднимъ числомъ тремя съ половиной комнатами. между тѣмъ въ 1864 году на семью приходилось только 2<sup>1/2</sup> комнаты, а въ 1873 году, несмотря на наступившій вслѣдъ за 1864 годомъ періодъ необыкновенно оживленнаго строительства, количество комнатъ на одну семью уменьшилось до 1,8.

Докторъ Альбрехтъ, извѣстный знатокъ жилищнаго вопроса, говоритъ, что для Берлинской рабочей семьи надо считать теперь уже до извѣстной степени за нормальный предѣлъ жилища квартиру, состоящую изъ одной только комнаты и кухни. Весьма цѣнныя статистическія данныя по этому вопросу даетъ англійскій врачъ докторъ Россель. По даннымъ переписи 1891 года въ городѣ Глазговѣ около 100.000 жителей помѣщались въ квартирахъ въ одну комнату, а приблизительно 264.000 человекъ жили въ квартирахъ въ одну комнату съ кухней и этотъ классъ жильцовъ составлялъ половину всего городского населенія. Вотъ характерныя данныя для нѣсколькихъ городовъ, являющихся типичными вообще для большихъ городовъ Западной Европы. Приблизительно аналогичныя цифры «упаковки людей» въ большихъ промышленныхъ центрахъ можно установить и для нашихъ обѣихъ столицъ и нѣкоторыхъ промышленныхъ городовъ юга. Такъ, на примѣръ, въ Москвѣ одна четверть всего населенія, живетъ въ квартирахъ въ одну комнату; и такихъ квартиръ насчитывается до 13.000, такъ что на одну комнату приходится отъ 4 до 10 и больше жильцовъ\*). Къ этому нужно добавить, что врядъ ли гдѣ еще въ мірѣ существуетъ такой огромный процентъ квартирной нищеты, какъ въ нѣкоторыхъ русскихъ городахъ. Это объясняется, наряду съ другими причинами, тѣмъ характернымъ для нѣкоторыхъ русскихъ большихъ городовъ обстоятельствомъ, что огромная часть фабричныхъ и, въ особенности, строительныхъ рабочихъ не принадле-

\*) Извѣстія Московской Городск. Думы 1902 Октябрь.

жить къ постоянному, осѣдлому городскому населенію, а представляетъ собою пришлый элементъ, занимающійся отхожимъ промысломъ. Эти рабочіе, не имѣя постоянныхъ жилищъ, ютятся цѣлыми артелями, нерѣдко по 10—12 человекъ, въ одной комнатѣ. Такъ, произведенная въ Москвѣ въ 1899 году статистическимъ отдѣленіемъ городской управы перепись коечно-коморочнаго населенія обнаружила по койкамъ и коморкамъ Москвы среди чудовищно невозможныхъ условій до 180 тысячъ душъ. Страшный процентъ ужасной нищеты! Въ одномъ домѣ зачастую ютится число людей, достаточное для того, чтобы населить небольшой городъ; здѣсь люди, по словамъ одного отчета, помѣщены «такъ тѣсно, какъ трупы на хорошемъ церковномъ кладбищѣ».

Не думайте,—говоритъ изслѣдователь этого вопроса Пажитновъ \*)—что въ этихъ квартирахъ ютятся золоторотцы, босяки и тому подобныя лица, которыя физически и нравственно сдѣлались неспособными къ регулярному труду; нѣтъ, эти паріи современнаго общества проводятъ дни на улицѣ, а ночи—въ этихъ коморкахъ, которыя они обязаны покидать съ наступленіемъ утра; въ этихъ квартирахъ живетъ населеніе осѣдлое, снимающее себѣ помѣщеніе на опредѣленный, болѣе или менѣе продолжительный срокъ. \*\*).

Гр. Л. Н. Толстой, посѣтившій эти дома, говоритъ о нихъ: «Всѣ квартиры были полны, всѣ койки заняты и не однимъ, а часто двумя. Ужасно было зрѣлище по тѣснотѣ, въ которой жался этотъ народъ и по смѣшенію женщинъ съ мужчинами... И, главное, ужасно по тому

---

\*) К. А. Пажитновъ—Положеніе рабочаго класса въ Россіи. Изд. Новый Миръ. Спб. 1906.

\*\*) Средняя цѣна такой коморки—5 р. 93 коп. въ мѣсяць. Раздѣливъ общую квартирную плату на число лицъ, занимающихъ ихъ, получимъ среднюю плату за одно мѣсто 2 р. 22 коп. въ мѣсяць. Средняя плата за одиночную койку равна 1 р. 97 коп., а за двойную 2 р. 86 коп. за мѣсяць.

огромному количеству людей, которые были въ этомъ положеніи. И вездѣ тотъ же смрадъ, та же духота, тѣснота, то же смѣшеніе половъ и тотъ же испугъ, покорность и виновность на всѣхъ лицахъ». Предъ этими фактами блѣднѣютъ описанныя д'Оссонвилемъ \*) жилищныя условія бѣднаго класса населенія въ нѣкоторыхъ парижскихъ ночлежныхъ домахъ, носящихъ характерное названіе «Matelas épatant» — «приплюснутый матрацъ» или нѣмецкіе «Schlafstellen», «ночные углы», сдающіеся съ правомъ приходить только на извѣстные часы ночи «поспать» безъ права оставаться днемъ въ своемъ углу, такъ какъ, съ наступленіемъ утра, уголь уже занятъ другимъ жильцомъ, и постель, такимъ образомъ, не успѣваетъ даже остыть, Врядъ ли есть надобность доказывать, что слѣдствіемъ квартирной нужды является неизмѣримый вредъ въ гигиеническомъ отношеніи, вредъ не только для слоевъ, непосредственно придавленныхъ квартирной нуждой, но и для всего населенія вообще, ибо эпидеміи изъ своихъ очаговъ, изъ такъ называемыхъ «худшихъ» кварталовъ проникаетъ въ другіе съ болѣе здоровымъ, чистымъ воздухомъ, гдѣ живутъ богатые люди, и тогда ангелъ смерти не дѣлаетъ уже никакого различія между богачемъ и бѣднякомъ.

Безчисленныя доказательства убѣждаютъ, что между скученностью жилищъ и заболѣваемостью, а равно и смертностью, существуетъ болѣе или менѣе постоянное причинное соотношеніе. Такъ, проф. Эрисманъ приводитъ интересныя данныя по Лейпцигу, ярко иллюстрирующія эту связь между смертностью и степенью населенности квартиръ. Въ то время какъ въ квартирахъ, гдѣ на одну комнату приходится въ среднемъ одинъ жилецъ, изъ 1000 человекъ умираетъ ежегодно 11 человекъ въ среднемъ, — въ тѣхъ квартирахъ, гдѣ на

\*) d' Haussonville — La misère à Paris. Revue de deux Mondes 1881 г.



одну комнату приходится 2 человека, смертность равняется 26, а тамъ, гдѣ на одну комнату приходится 3 человека, смертность достигаетъ ежегодно до 34 человекъ. Въ Англии, по статистическимъ даннымъ, собраннымъ парламентскими комиссіями, смертность въ мѣстахъ пребыванія зажиточныхъ классовъ понижается до 17 человекъ на 1000, а въ наиболѣе густо заселенныхъ бѣднымъ классомъ мѣстностяхъ она повышается до 50 и больше на 1000 ежегодно. Въ Вѣнѣ, по изслѣдованію проф. Филипповича \*), смертность въ разныхъ участкахъ города, въ зависимости отъ степени населенности, варіировала отъ 11,6 до 35 на тысячу ежегодно. Такимъ образомъ коэффициентъ смертности въ мѣстностяхъ со скученнымъ населеніемъ въ три и въ 4 раза больше, нежели въ мѣстностяхъ, находящихся въ болѣе благоприятныхъ въ гигиеническомъ отношеніи условіяхъ. Такая же огромная разница въ смертности между различными участками одного и того же города установлена статистическими данными не только для нашихъ обѣихъ столицъ, но даже для такого благоприятнаго въ климатическомъ отношеніи пункта, какъ Одесса. Такъ, по даннымъ Одесскаго гор. управленія \*\*) установлено, что въ теченіи цѣлаго ряда лѣтъ порядокъ городскихъ участковъ по силѣ смертности остается постояннымъ: неизмѣнно въ менѣе населенномъ Бульварномъ участкѣ ‰ смертности колеблется отъ 14 до 15 на 1000, и въ тоже время въ густо населенныхъ Петропавловскомъ и Михайловскомъ участкахъ смертность достигаетъ колоссальной цифры 62.—Такое же постоянное отношеніе устанавливается повсемѣстно между населенностью квартиръ и развитіемъ инфекціонныхъ болѣзней, какъ тифъ, дифтеритъ, корь и, въ особенности, чахотка. Извѣстный ученый Максъ Груберъ (Jahrbuch der Woh-

\*) Prof. Philippowitsch—Wiener Wohnungsverhältnisse. Wien 1894 г.

\*\*) Матеріалы для статистики Одессы, 1892.

pungsreform 1905) указывает на жилищныя условия какъ на самый существенный моментъ для созданія туберкулезной инфекціи. Необходимое предварительное условіе борьбы съ этой страшной болѣзью, отъ которой погибаетъ  $\frac{1}{4}$  всѣхъ больныхъ, по его мнѣнію, заключается въ улучшеніи жилищныхъ условий, безъ чего всѣ другіе способы борьбы являются «ненужной буффонадой». Всякому извѣстно, что во многихъ населенныхъ городахъ бывають цѣлые кварталы и отдѣльные дома (кому неизвѣстны, на примѣръ, наша «Аржановская крѣпость» и «Хитровъ рынокъ»), дающіе поразительный коэффиціентъ заболѣваемости и представляющіе собою настоящіе очаги заразы. Въ этихъ коморкахъ съ сырыми углами, лишенныхъ свѣта и воздуха, создаются ревматизмы и всякіе катарры—матеріаль для клиникъ и врачей; болѣзью и смертью, отчаяніемъ и ужасомъ вѣетъ отъ этихъ заплѣсневѣлыхъ и зловонныхъ норъ человѣческой нищеты. Несмотря на то, что плотность населенія въ нашихъ городахъ значительно слабѣе чѣмъ въ другихъ европейскихъ странахъ, однако по степени заболѣваемости и смертности Россія занимаетъ въ Европѣ первое мѣсто. Въ то время, когда въ самыхъ плотныхъ по населенности городахъ Бельгіи, Франціи, Германіи смертность колеблется отъ 14 до 21 на 1000, у насъ въ Европейской Россіи смертность въ полтора раза больше, она достигаетъ огромной цифры 33 $\frac{1}{2}$  \*)

Конечно, это обстоятельство объясняется множествомъ различныхъ соціальныхъ условий, но что въ ихъ ряду неудовлетворительныя жилищныя условия занимають не послѣднее мѣсто—это доказывается неопровержимыми статистическими данными. По отчетамъ, публикуемымъ періодически для Москвы и Петербурга, заболѣваемость и смертность въ наиболѣе населенныхъ участкахъ съ тѣсными, сырыми и темными кварти-

\*) Русскія Вѣдомости № 29 за 1906 годъ.

рами значительно выше, нежели въ участкахъ съ болѣе удовлетворительными жилищными условіями. Итакъ, сказаннаго вполне достаточно, чтобы всякія дальнѣйшія разъясненія по этому поводу стали совершенно излишними.

Само собою разумѣется, что жилищная нужда не менѣе пагубно отражается и на нравственной атмосферѣ тѣхъ, кого она душитъ матеріально. Кому не извѣстно, какое вліяніе имѣетъ чистое, спокойное и удобное жилище на самочувствіе живущихъ въ немъ. Въ большихъ городахъ, гдѣ огромное большинство людей проводитъ время въ трудѣ внѣ своего дома, мысль объ уютной и свѣтлой квартирѣ будетъ привлекать къ семейному очагу, въ то время какъ темная, сырая и грязная, квартира будетъ отъ него отталкивать \*). И не удивительно, если честный труженикъ, уставшій отъ дневныхъ трудовъ и заботъ, не имѣя возможности отдохнуть въ спокойномъ и чистомъ углу, принужденъ бываетъ искать забвенія въ кабакахъ, а добрый семьянинъ впускаетъ въ свою коморку чужого человѣка, очень часто являющагося нравственной бациллою, отравляющей его домашній очагъ. Кому неизвѣстно, что «бывшіе люди» ютятся «на днѣ» \*\*).

\*) О вліяніи какое имѣетъ жилище на нравственность рассказываетъ французскій архитекторъ Пено («Les cités ouvrières du Mulhouse»): одинъ изъ французскихъ министровъ, посѣтивъ однажды Мюльгаузенскій рабочій поселокъ, спросилъ жену рабочаго: гдѣ проводитъ вашъ мужъ свои вечера?—«Avec nous, depuis que nous avons notre maison» (съ нами—съ тѣхъ поръ, какъ мы имѣемъ свой домъ)—отвѣтила женщина, наивно резюмируя въ одномъ словѣ значеніе хорошаго жилища.

\*\*) Шмоллеръ, говоря о жилищныхъ условіяхъ низшихъ классовъ населенія, приходитъ къ заключенію, что благодаря этимъ условіямъ, общество *принуждаетъ* низшіе слои съ неизбежной необходимостью опуститься на степень варварства, скотства и жестокости (Цитировано на соч. д-ра Кедрова—Вліяніе жилищъ на заболѣваемость и пр. Москва 1898).

## ГЛАВА II.

Борьба съ жилищной нуждой въ Европѣ и Америкѣ. — Филантропическія учрежденія для постройки жилищъ. — Акціонерныя строительныя общества съ ограниченной прибылью (полуфилантропическія). — Ихъ органическое строеніе. — Условія сдачи квартиръ въ домахъ этихъ обществъ. — Дома для одинокихъ. — Рабочіе поселки и передача домовъ въ собственность рабочихъ. — Значеніе этихъ организацій.

Если въ старыя времена невѣжества и варварства жилищная нищета считалась чѣмъ то неизбѣжнымъ, роковымъ, если съ ней почти не боролись, то въ нашу просвѣщенную эпоху, устранившую на этотъ счетъ всякія суевѣрія и создавшую типъ энергичнаго пролетарія, вступившаго въ активную борьбу со всякаго рода нищетой, въ эпоху христіанскаго человѣколюбія, породившаго неимовѣрное количество всякихъ филантроповъ, цивилизованная часть человѣчества затратила и затрачиваетъ на борьбу съ жилищной нуждой не мало силъ, мѣръ и средствъ.

Доказательствомъ этому можетъ служить обширнѣйшая литература по жилищному вопросу \*), цѣлый рядъ законодательныхъ мѣропріятій въ этомъ направленіи и многочисленныя опыты общественной самопомощи въ данной сферѣ. Что касается законодательныхъ мѣръ по жилищному вопросу, то объ этомъ будетъ сказано ниже, а пока разсмотримъ здѣсь опыты общественной самопомощи, сводящіеся, главнымъ образомъ, къ постройкѣ новыхъ домовъ съ дешевыми квартирами путемъ чисто филантропическимъ—безъ всякой прибыли, затѣмъ съ

\*) Наиболѣе полный перечень литературы по жилищному вопросу до 1889 года въ количествѣ 400 различныхъ названій собранъ у Müller et Cacheux—Les habitations ouvrières en tous pays. Paris 1889. За послѣдніе 15 лѣтъ, прошедшіе съ тѣхъ поръ, написано едва ли не еще столько же

умѣренной, иногда минимальной, прибылью и, наконецъ, путемъ товарищеской самопомощи.

Родовачальникомъ чисто филантропическихъ строительныхъ обществъ безъ всякой прибыли, имѣющихъ исключительно благотворительную цѣль постройки жилищъ для бѣднѣйшаго населенія, былъ американецъ Жоржъ Пибоди. Учрежденіе, носящее его имя, является величайшимъ учрежденіемъ такого рода не только въ Англии, но и во всемъ мірѣ. Въ шестидесятыхъ годахъ прошлаго вѣка этотъ филантропъ пожертвовалъ до пяти милліоновъ рублей на «улучшеніе положенія нуждающагося населенія въ Лондонѣ». Душеприказчики его, которымъ онъ поручилъ использовать эти деньги, рѣшили затратить всю эту сумму на постройку дешевыхъ жилищъ, при условіи, чтобы получаемые съ нихъ доходы цѣликомъ вновь шли на дальнѣйшую постройку такихъ же жилищъ,—чтобы это учрежденіе могло непрерывно расширяться до возможно большихъ размѣровъ. И дѣйствительно, уже въ 1893 году учрежденіе это располагало въ Лондонѣ 10 десятинами земли, на которыхъ было построено около 5000 квартиръ, гдѣ проживало до 20.000 человѣкъ. За это время фондъ возросъ съ 5 до 11 милліоновъ рублей. Большинство квартиръ въ домахъ Пибоди построено въ 2 и 3 комнаты. Квартирная плата составляетъ за квартиру въ 2 комнаты около 10 рублей, въ 3 комнаты около 13 рублей. Хозяину квартиры безусловно воспрещена отдача комнатъ въ наемъ. При сдачѣ квартиръ соблюдается правило, по которому въ дома этого учрежденія принимаются жильцы, имѣющіе не выше извѣстнаго установленнаго заработка. Несмотря на высокую стоимость земельныхъ участковъ въ Лондонѣ (отъ 100 до 160 рублей за квадратную сажень) и несмотря на невысокую плату, взимаемую за квартиры, доходъ общества простирается даже до пяти процентовъ на капиталъ. Что касается гигиеническихъ условій въ домахъ Пибоди, то

результаты въ этомъ отношеніи оказались блестящими: смертность въ домахъ Пибоди меньше на 15<sup>0</sup>/<sub>0</sub> для взрослыхъ и на 25<sup>0</sup>/<sub>0</sub> для дѣтей, чѣмъ во всемъ Лондонѣ.

На рис. 1 представленъ генеральный планъ одной изъ группъ домовъ Пибоди; какъ изъ него можно усмотрѣть, земельный участокъ эксплуатированъ не чрезмѣрно,

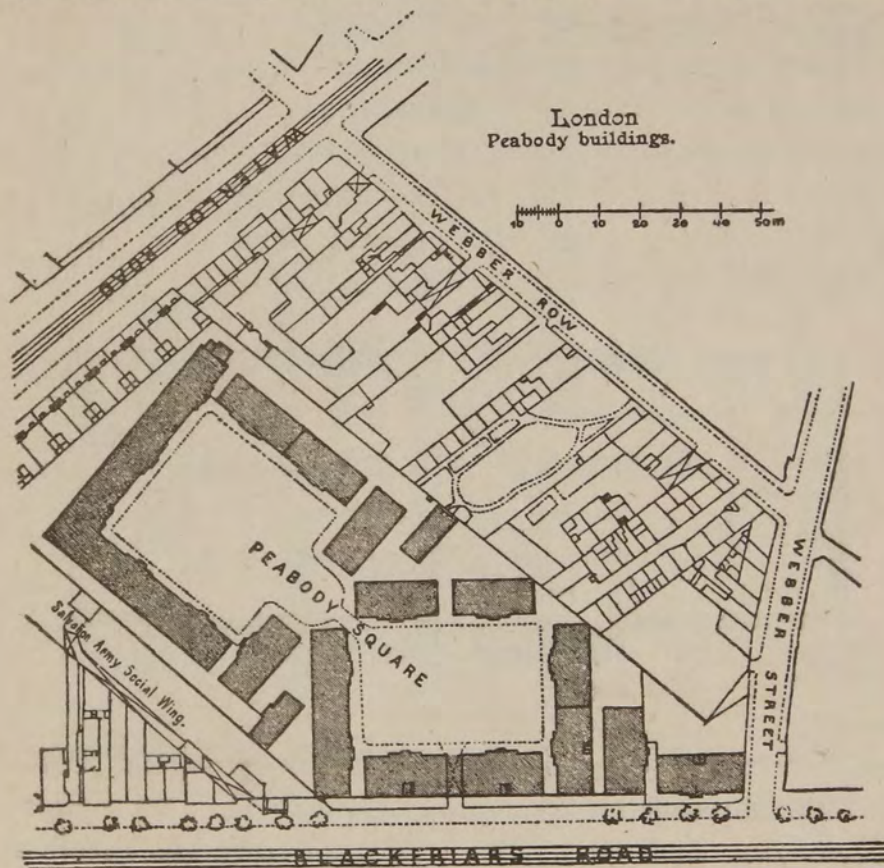


Рис. 1.

и между небольшой группой домовъ сохранены сравнительно большіе двory. Въ нѣсколькихъ мѣстахъ между домами оставлены разрывы для свободнаго движенія воздуха. То же стремленіе проведено въ компоновкѣ плана (рис. 2), гдѣ ширина зданія менѣе четырехъ сажени, комнаты не глубоки и хорошо освѣщены. Къ недостаткамъ плана надо отнести неудовлетворительную изолированность, такъ какъ шесть квартирантовъ пользуются однимъ общимъ корридоромъ. Характернымъ для мно-



области рабочихъ домовъ въ большихъ городахъ. Въ виду особаго интереса, какой представляетъ работа архитектора Реэ, мы въ дальнѣйшемъ изложеніи еще вернемся къ ней, а пока дадимъ основной планъ (рис. 3), повторяющійся въ большинствѣ ротшильдовскихъ домовъ. Основная идея этого плана заключается въ томъ, что освѣщеніе и вентиляція всѣхъ помѣщеній доведены до возможнаго совершенства. Съ этой цѣлью въ квартирѣ нѣтъ ни одного темнаго угла, даже прихожая освѣщается отдѣльнымъ наружнымъ окномъ. Въ самихъ помѣщеніяхъ окна сдѣланы почти во всю ширину и высоту комнатъ, а лѣст-

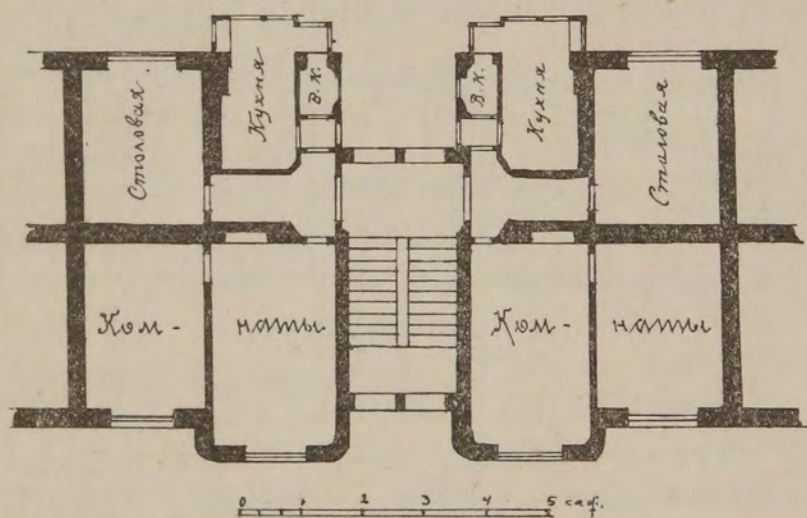


Рис. 3. Парижскіе дома Ротшильда. (Арх. Реу).

ницы съ одной стороны совершенно открыты и служатъ какъ бы продолженіемъ улицы, — это сдѣлано съ цѣлью избѣгнуть застоя воздуха на лѣстницахъ. Интересны также кухни, выдвинутыя наружу, какъ для увеличенія площади освѣщенія, такъ и съ цѣлью наилучшаго освѣщенія.

Въ Германіи филантропическія строительныя учрежденія развиты значительно слабѣе. Изъ германскихъ обществъ извѣстны: рабочій поселокъ возлѣ Кельна, основанный профессоромъ фонъ-Ратомъ съ капиталомъ въ полмилліона марокъ. Согласно уставу, получаемыя



за наемъ квартиръ деньги должны быть употреблены для расширенія колоніи, предназначавшейся, главнымъ образомъ, для рабочихъ. Учрежденіе это было вначалѣ рассчитано на 80 домовъ—группами въ 3 и 5 домовъ двухъэтажныхъ, содержащихъ въ каждомъ этажѣ квартиры въ 2 и 3 комнаты съ кухнями. Планъ этихъ домовъ данъ на рис. 4 и представляетъ интересъ въ томъ отношеніи, что каждая квартира совершенно изолирована, для достиженія этой цѣли архитекторы (Сардеманны и Шварцъ \*) совершенно не стѣснялись количествомъ лѣстницъ. Подъ всѣми домами имѣются погреба. Величина комнатъ  $4 \times 6$  арш.,  $6 \times 6$  арш., при высотѣ

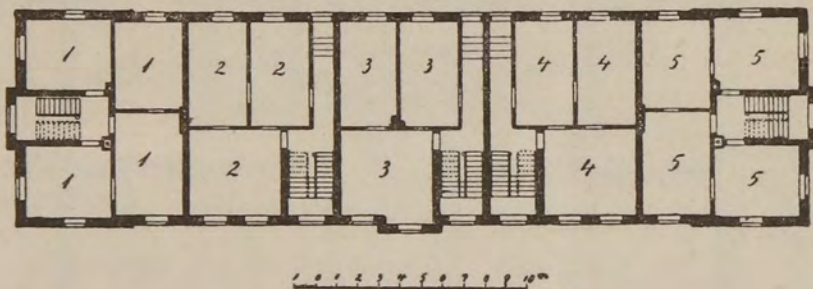


Рис. 4.

въ  $4\frac{1}{2}$ —5 аршинъ. При назначеніи квартирныхъ цѣнъ принято за правило, чтобы за обычную цѣну, уплачиваемую въ частныхъ домахъ за 2 комнаты съ кухнею, наниматели получали въ домахъ этого учрежденія помещеніе размѣромъ вдвое больше. Кромѣ группы жилыхъ домовъ, въ колоніи проектированъ цѣлый рядъ зданій общественнаго характера, какъ общій залъ, библіотека, школа и проч.

Другое учрежденіе такого же типа въ Германіи было основано издателемъ извѣстной энциклопедіи Мейеромъ и носитъ названіе — «Союзъ для постройки дешевыхъ жилищъ въ Лейпцигѣ». Въ началѣ союзъ имѣлъ цѣлью построить 26 домовъ съ 10 — 12 квартирами въ каждомъ для самыхъ малыхъ хозяйствъ съ платою отъ

\*) Dr. Albrecht. Die Wohnungsnoth. München 1891.

40—200 марокъ въ годъ, при чемъ цѣны на квартиры должны быть на 15% ниже обычныхъ для данной мѣстности. Планъ застройки оконченъ въ 1891 году и обошелся обществу въ 760 тысячъ марокъ.

При сдачѣ квартиръ установлено правило, по которому стоимость квартиры должна строго соответствовать бюджету съемщика. Основатель исходилъ изъ того соображенія, что бюджетъ жильца можетъ только тогда находиться въ равновѣсїи, если онъ будетъ затрачивать на наемъ квартиры не болѣе  $\frac{1}{7}$  части своего заработка. Сообразно съ этимъ, учрежденіе выработало таблицу зарплатокъ, въ которой известной высотѣ заработка соответствуетъ квартирная плата. Каждый желающій снять квартиру долженъ представить вѣрное доказательство своихъ доходовъ, и тогда ему опредѣляется соответствующая квартира. Ни одинъ жилецъ съ меньшимъ доходомъ не долженъ занимать болѣе дорогую квартиру и, наоборотъ, человекъ, имѣющій болѣе высокій доходъ, не долженъ занимать квартиру дешевле, нежели это установлено. Отдавая дань вниманія учрежденію Мейера, мы должны, однако, замѣтить, что установленная имъ система насильственного нормированія чужого бюджета несомнѣнно является нарушеніемъ элементарной свободы личности и ничѣмъ не оправдываемымъ вторженіемъ въ частную жизнь жильцовъ, въ сферу ихъ личныхъ вкусовъ и интересовъ.

На рис. 5 представленъ нормальный планъ домовъ Мейера. Помѣщенія, обозначенныя однѣми и тѣми же цифрами, составляютъ отдѣльную квартиру. Величина квартиръ различная: отъ 1 до 3 комнатъ съ кухнями. Одна лѣстница обслуживаетъ въ каждомъ этажѣ только двѣ квартиры и обособленность квартиръ является такимъ образомъ вполне достаточной. Каждый такой домъ съ одной лѣстницей занимаетъ около 30 кв. саженей площади застройки. Въ общемъ планъ можно было бы считать удовлетворительнымъ, если бы не рас-

положеніе клозетовъ на лѣстницахъ: это представляетъ несомнѣнный недостатокъ.

Несмотря на относительную жизнеспособность этихъ учреждений, гарантированную прогрессивнымъ увеличеніемъ ихъ фонда, и потому постоянно расширяющихся, общества, основанныя на чисто филантропическомъ принципѣ, нигдѣ не вызвали къ себѣ болѣе или менѣе широкаго сочувствія, и притокъ частныхъ средствъ къ этимъ обществамъ, за исключеніемъ развѣ Англій, повсюду былъ удивительно ничтоженъ. Гораздо больше общественнаго значенія имѣютъ частныя строительныя союзы и организациі, преслѣдующія не однѣ только

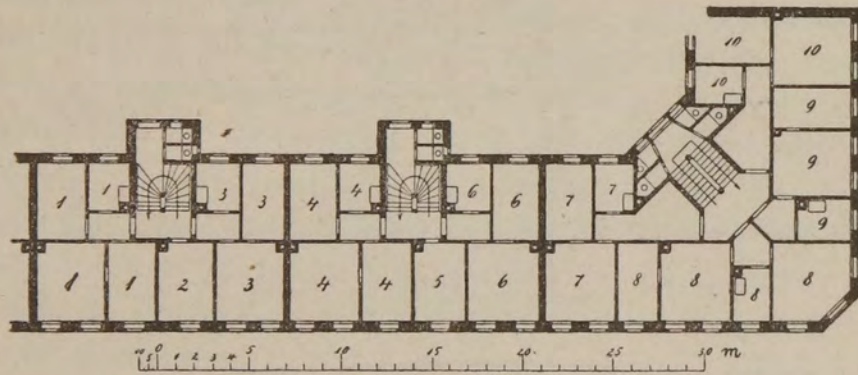


Рис. 5.

коммерческія дѣла, но долженствующія служить, главнымъ образомъ, дѣламъ общественной пользы, гдѣ участники (акціонеры) ограничиваются постояннымъ и умѣреннымъ дивидендомъ.

Помѣщая свои капиталы съ недурной гарантией и получая на нихъ умѣренные проценты, участники предприятия безвозмездно вносятъ въ это дѣло нѣкоторый трудъ, нѣкоторую затрату времени по наблюденію за предприятиями и отказываются при этомъ добровольно отъ возможной, болѣе значительной прибыли, которую легко было бы получить отъ строительной спекуляціи при существующихъ условіяхъ постоянного вздорожанія городскихъ недвижимостей. Такимъ образомъ, ука-

занная строительная общества имѣютъ преимущественно характеръ общественно-полезныхъ предпріятій, болѣе или менѣе филантропическаго характера, поставившихъ себѣ цѣлью содѣйствовать росту благосостоянія трудящихся массъ. Они исходятъ изъ довольно понятнаго разсчета, что улучшение жилищныхъ условій рабочаго населенія представляетъ собой одно изъ основныхъ условій для многихъ другихъ санитарныхъ, матеріальныхъ и, вообще, культурныхъ реформъ, въ чемъ многіе просвѣщенные предприниматели бывають иногда не мало заинтересованы. Въ этомъ невыгодномъ для спекулянта дѣлѣ находятъ себѣ приложеніе, главнымъ образомъ, капиталы, находящіеся въ рукахъ культурныхъ и гуманныхъ буржуа, не находящихъ примѣненія ни своимъ капиталамъ, ни своей личной дѣятельности, въ то самое время, когда полуголодное рабочее населеніе ютится съ своей дѣтворой въ холодныхъ, сырыхъ и полутемныхъ подвалахъ, уплачивая домовладѣльцу его 10 или даже 12 «преступныхъ» процентовъ на капиталъ, вмѣсто 4 или 5 «гуманныхъ». Въ Англии—этой классической странѣ старыхъ филантроповъ и разсчетливыхъ дѣльцовъ, разными крупными капиталистами и акціонерами было основано разновременно до 3000 строительныхъ обществъ. Изъ нихъ наиболѣе солидной является компанія Improved Industrial Dwelling Company, пріютившая въ своихъ домахъ до 30 тысячъ населенія. Недвижимость общества оцѣнивается свыше 10 милліоновъ рублей. Типъ квартиръ такой же, какъ въ домахъ Пибоди, т. е. въ 2, 3 и 4 комнаты. Изъ другихъ болѣе или менѣе крупныхъ компаній назовемъ Guinness Trust, Artizans, Laborers Dwellings Company и множество другихъ, владѣющихъ капиталомъ въ 1—2 милліона рублей и дающихъ обычный дивидендъ отъ 4 до 5%.

Наиболѣе типичными въ архитектурномъ отношеніи являются рабочіе дома общества Artizans, Laborers Dwel-

lings Company, которые представлены на рис. 6, 7 и 8. Характерно, что изъ 1230 домовъ этой группы — больше тысячи представляютъ собой односемейные особняки. Общая глубина земельного участка, занимаемаго такимъ домомъ, имѣеть отъ 20 до 25 саженой при ширинѣ около 2 саженой. Самый меньшій изъ этихъ домовъ (рис. 6) имѣеть въ 1-мъ этажѣ одну комнату и кухню, а во 2-мъ этажѣ еще двѣ комнаты; такая квартира стоитъ на наши деньги 3 рубля въ недѣлю или около 160 рублей въ годъ. Другіе дома (рис. 7 и 8) содержатъ больше комнатъ и пропорціонально дороже, но всѣ они одинаково характеризуются полной изолированностью.

При болѣе крупныхъ англійскихъ рабочихъ домахъ имѣются прачешныя, ванныя, клубъ, ясли, залъ для концертовъ и библіотека. Вниманіе къ жильцамъ выражается даже въ томъ, что на нѣкоторыхъ окнахъ имѣются жалюзи, а въ комнатахъ вѣшалки, шкафы для платья, ящики для бѣлья и тому подобныя мелочи. Квартиры въ этихъ домахъ приблизительно на 20—25% дешевле, нежели въ частныхъ домахъ, и живущіе тамъ тратятъ обыкновенно на квартиры, приблизительно отъ  $\frac{1}{5}$  до  $\frac{1}{7}$  своего заработка. Квартиры въ этихъ домахъ постоянно бываютъ въ большомъ спросѣ и мало пустуютъ. Весьма любопытны условія, которыя ставятъ жильцамъ эти акціонерныя компаніи. Вотъ нѣкоторыя изъ нихъ: жилецъ обязанъ 1) внести нѣкоторую сумму въ залогъ за разбитыя стекла и вообще за порчу недвижимости, происшедшую по винѣ или небрежности квартиранта, 2) не отдавать другимъ лицамъ части своего помѣщенія и не впускать къ себѣ жильцовъ, 3) не держать въ квартирѣ никакихъ животныхъ, 4) не отдавать квартиры для склада товаровъ, 5) не производить шума, беспокоящаго сосѣдей, 6) содержать въ чистотѣ помѣщеніе, ежедневно мести лѣстницы и корридоры, а по субботамъ по очереди мыть ихъ, 7) сообщать немедленно о

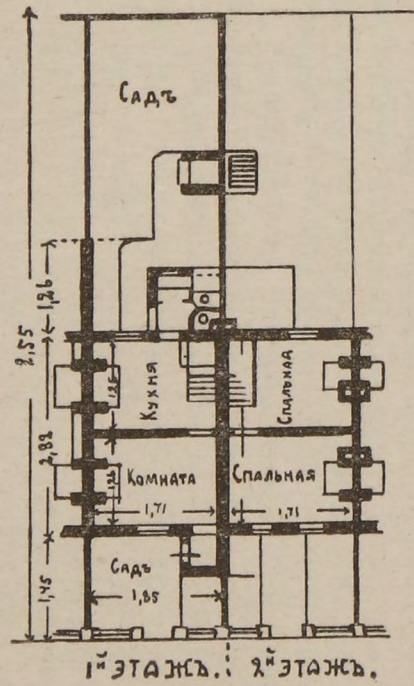


Рис. 6.

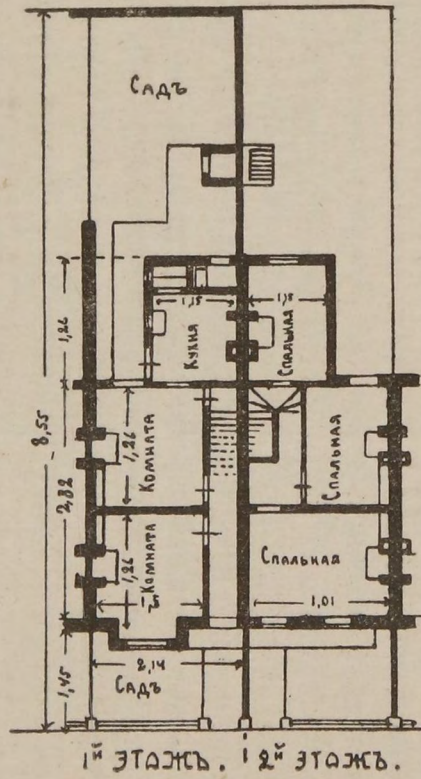


Рис. 7.

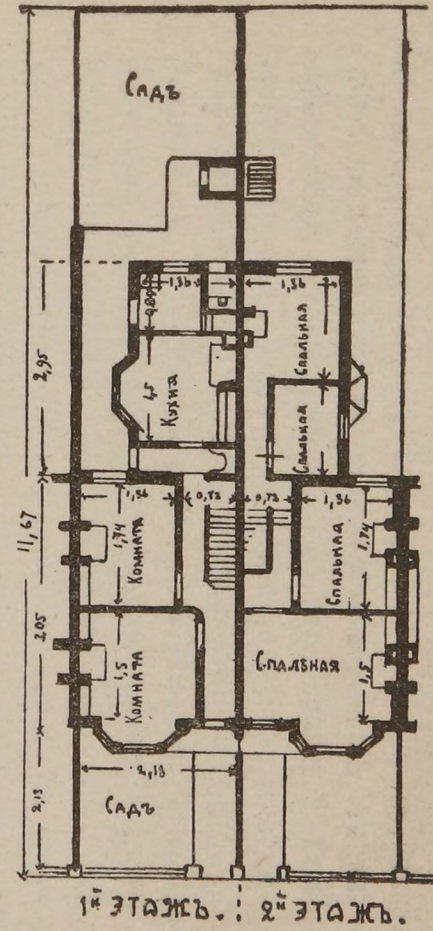


Рис. 8.

каждомъ случаѣ рожденія, смерти и заразительныхъ болѣзней, а заразнаго больного немедленно удалять въ больницу, 8) не выбивать и не чистить вещей на лѣстницахъ и площадкахъ, а только на дворѣ и при томъ до 10 часовъ утра, 9) ничего не бросать изъ оконъ и дверей, 10) дѣти не должны шататься по лѣстницамъ, площадкамъ, корридорамъ, играть тамъ и производить шумъ... Правила весьма поучительныя для очень многихъ, и не для однихъ только жильцовъ англійскихъ акціонерныхъ обществъ. Большинство домовъ этихъ компаній даетъ отъ 8—10% чистаго дохода, изъ которыхъ отъ 1 до 1½ идетъ на ремонтъ и улучшение построекъ, отъ 4 до 5 въ дивидендъ акціонерамъ, а остатокъ на расширеніе предпріятія, т. е. на постройку новыхъ домовъ.

Между прочимъ, нельзя не упомянуть объ извѣстной Октавіи Гилль (Hill), посвятившей всю свою жизнь на созданіе строительныхъ обществъ послѣдняго типа. Эта удивительная женщина съ необыкновенной энергіей работала для улучшенія жилищныхъ условій самой бѣднѣйшей части населенія Лондона, стараясь сдѣлать въ этомъ направленіи все возможное на пользу обитателей норъ, «бывшихъ людей» этихъ несчастныхъ подонковъ большихъ городовъ \*).

\*) На ряду съ такими заботами о семейныхъ квартирахъ, въ недавнее время явилось сознаніе необходимости создавагъ также и пріюты для одинокихъ мужчинъ и женщинъ. Цѣль сооруженія такихъ домовъ заключается въ томъ, чтобы, съ одной стороны, дать пріютъ одинокимъ, занимающимъ обыкновенно, такъ называемые углы, а съ другой стороны, освободить отъ этого элемента семейныя квартиры, гдѣ онъ является часто крайне нежелательнымъ въ гигиеническомъ и нравственномъ отношеніяхъ, въ то же время косвенно вліяя на вздорожаніе такихъ семейныхъ квартиръ. Признаніе безусловной необходимости такихъ домовъ для одинокихъ въ новѣйшее время побудило уже не менѣе 11 городскихъ управленій въ Англій кь сооруженію таковыхъ на городскія средства. Самое замѣчательное изъ нихъ было создано въ началѣ 90-хъ годовъ лондонскимъ го-

скихъ строительныхъ обществахъ чисто филантропическаго и полу-филантропическаго характера, поставившихъ себѣ благородную цѣль—бороться съ жилищной нищетой—этой ужасной эпидеміей большихъ городовъ.

Существуютъ также въ Германіи строительныя общества съ умѣренной прибылью. Старѣйшее учрежденіе такого рода представляетъ Berliner Gemeinnützige Gesellschaft, *Берлинское общепользное строительное общество*, получившее въ 1852 году отъ Николая I подарокъ въ 1000 дукатовъ по случаю именинъ императрицы Александры и основавшее на этотъ капиталъ новое

родскимъ самоуправленіемъ. Однако же, частная предприимчивость въ этой области далеко превзошла дѣятельность муниципалитета. Выдающимся въ этой области дѣятелемъ былъ недавно умершій лордъ Роутонъ, который создалъ въ Лондонѣ цѣлый рядъ великолѣпныхъ домовъ и при этомъ блестящимъ образомъ доказалъ, что такого рода предпріятія могутъ быть эксплуатируемы съ достаточной прибылью. Первый свой такъ называемый «Отель для бѣдныхъ» лордъ Роутонъ выстроилъ въ 1893 году на 475 человекъ, затѣмъ онъ создалъ акціонерную компанію и въ теченіи ближайшихъ лѣтъ открылъ цѣлый рядъ аналогичныхъ домовъ еще большихъ размѣровъ. Какъ видно изъ приложенныхъ плановъ и фасада (рис. 9—12), этотъ своеобразный отель дѣйствительно снабженъ всѣми возможными удобствами и комфортомъ, при чемъ плата за пользованіе отдѣльнымъ помѣщеніемъ въ такомъ домѣ не превышаетъ 25 к. за ночь. Несмотря на самый разнокалиберный составъ населенія такихъ домовъ, тамъ господствуетъ полнѣйшій порядокъ и спокойствіе. Лордъ Роутонъ говоритъ о своихъ жильцахъ, «если вы съ ними обращаетесь хорошо, то и они ведутъ себя хорошо».—По примѣру Англій въ последнее время возникло движеніе въ пользу сооруженія такихъ домовъ также и въ другихъ государствахъ. Въ Германіи въ защиту такихъ домовъ выступилъ извѣстный ученый Луйо Brentano (Lujo Brentano, Wohnungs-Zustände etc. Muenchen 1904), который рассказываетъ о посѣщенномъ имъ такомъ же домѣ въ Миланѣ, превосходящемъ по комфорту даже лондонскіе дома Роутона. Благодаря агитаціи проф. Brentano, въ Мюнхенѣ имѣется для этой цѣли уже сумма въ 500.000 марокъ. Кромѣ Мюнхена, къ постройкѣ такихъ домовъ приступили въ настоящее время въ Шарлотенбургѣ, Ульмѣ и другихъ городахъ.



общество «Alexandra-Stiftung». Послѣ продолжительной, но далеко не блестящей исторіи, «Общепольное Общество», наконецъ, довело свою прибыль до 60/0 и въ такомъ видѣ функционируетъ и донинѣ, включая въ себя, но не поглощая, и Alexandra-Stiftung. Дома этихъ обществъ большей частью 4-хъ и 5-ти этажные, квартиры состоятъ изъ 2 и 3 комнатъ съ кухнями. Большинство домовъ этихъ обществъ были построены въ то время когда еще не было канализаціи и другихъ техническихъ усовершенствованій. и потому въ архитектурномъ отно-



Рис. 9.

шеніи они интереса не представляютъ. Изъ обществъ болѣе поздняго происхожденія извѣстенъ «Дрезденскій союзъ», отчисляющій изъ своихъ доходовъ, получаемыхъ отъ арендной платы за квартиры, около 30/0 въ дивидентъ акціонерамъ и отдающій остальное на расширение своихъ предпріятій. (Уставъ этого союза, какъ типичный для такого рода предпріятій, данъ въ приложеніи I къ настоящему изданію). Такіе же союзы существуютъ въ Лейпцигѣ, Дармштадтѣ и другихъ городахъ Германіи. Вообще, германскія общества такого типа значительнаго развитія не достигли.

Рис. 10. Подвальный этажъ.

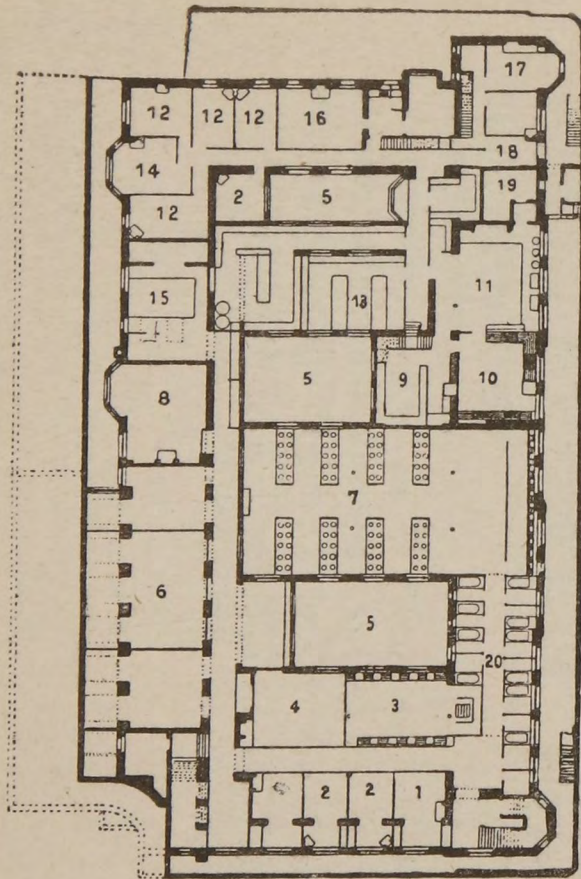


Рис. 11. I этажъ.

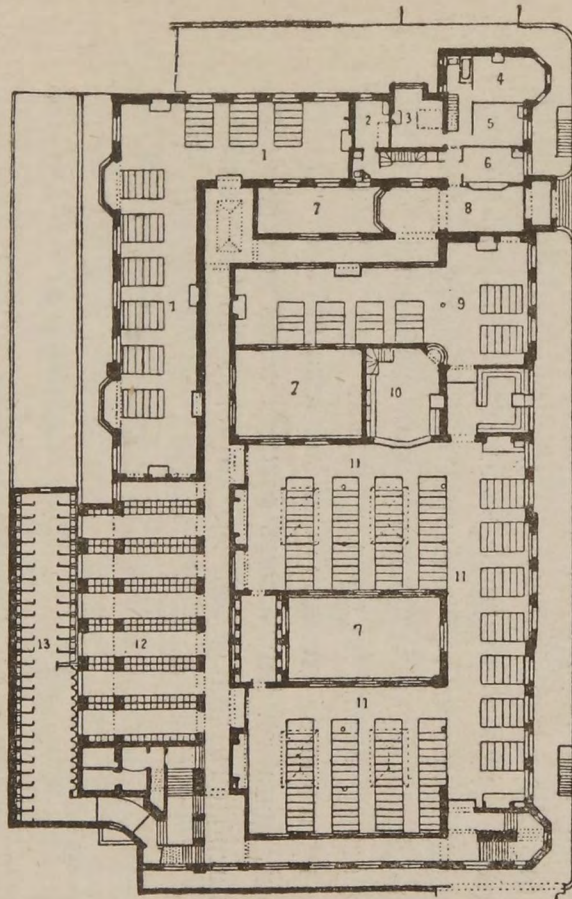


Рис. 12. II этажъ.

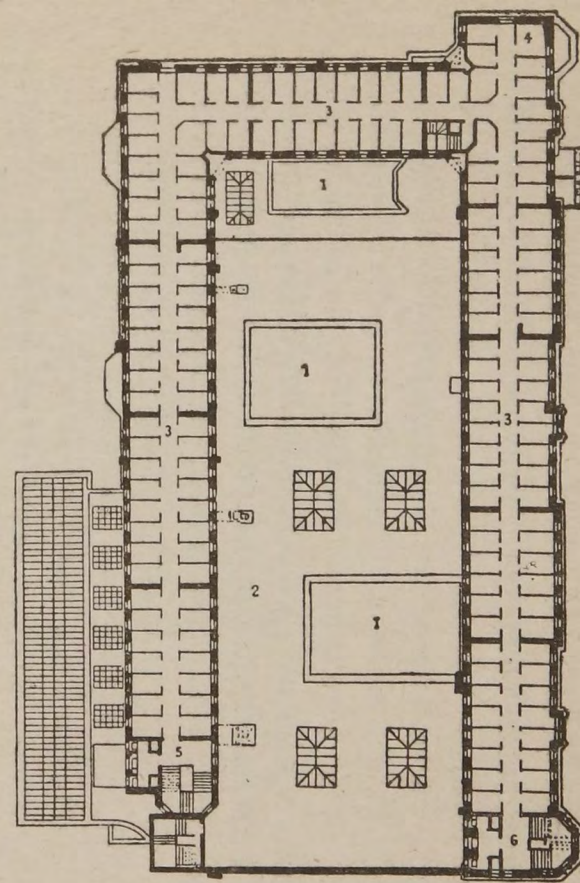


Рис. 10. 1. Комната порного. 2—Спальни служащихъ. 3—Умывальная. 4—Швейцарская. 5—Свѣтовой дворъ. 6—Кладовыя. 7—Умывальная. 8—Нарикмахерская. 9—Погреба. 10—Судомойки. 11—Кухня. 12—Спальня для женской прислуги. 13—Складъ. 14—Столовая для женской прислуги. 15—Котлы. 16—Номѣщеніе для горничныхъ. 17, 18 и 19—Квартира Завѣдующаго. 20—Ванны. Рис. 11. 1—Читальня. 2—Спальня для служащихъ. 3, 4 и 5—Квартира завѣдывающаго. 6—Контора. 7—Свѣтовой дворъ. 8—Вестибюль. 9—Курительная. 10—Буфетъ. 11—Столовая. 12—Шкафы. 13—Ватерклозеты и писуары. Рис. 12. 1—Свѣтовой дворъ. 2—Общій залъ. 3—Корридоръ. 4—Спальня надзирателя. 5 и 6—Лѣстницы.

Къ типу предпріятій съ ограниченною прибылью принадлежит также общество Мюльгаузенскихъ поселковъ. Оно основано на принципѣ передачи домовъ поселенцамъ въ собственность при незначительномъ вкладѣ со стороны покупателей и представляетъ собою въ нѣкоторомъ родѣ переходную ступень къ строительнымъ обществамъ на началахъ товарищеской взаимопомощи—этому наиболее удачному изъ всѣхъ социальныхъ опытовъ въ дѣлѣ борьбы съ жилищной нуждой. Общество Мюльгаузенскихъ поселковъ *Société Mulhousienne des cités ouvrières* начало свою дѣятельность съ капиталомъ въ 300.000 франковъ, раздѣленныхъ на 60 акцій по 5000 франковъ. Каждая акція давала право на доходъ только въ 4%, такъ какъ акціонеры заранее отказывались отъ возможно большаго дивиденда на вложенный капиталъ, руководствуясь въ данномъ случаѣ общественной полезностью предпріятія. Общество ставило своею цѣлью строить исключительно небольшіе домики по системѣ англійскихъ коттеджей, или же небольшіе групповые домики съ садиками съ двухъ сторонъ дома \*). Такъ какъ каждый такой домикъ былъ приспособленъ для одной только семьи, то онъ состоитъ только изъ нѣсколькихъ комнатъ со службами. Рис. 13 и 14 представляютъ собой нормальный типъ домовъ

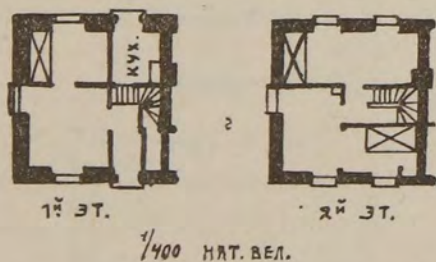


Рис. 13.

Рис. 14.

этого поселка, построеннаго по проекту архитектора Мюллера. Общая площадь, занимаемая такимъ домикомъ составляетъ всего около 9 квадр. сажень при высотѣ комнатъ въ 4 аршина. Домъ состоитъ изъ подвала, 1-го и 2-го этажей и, кромѣ параднаго хода съ

\*) Подробно объ этомъ обществѣ см. Schall—Das Arbeiterviertel in Mülhausen. Berlin. 1886.

улицы, имѣть еще и выходъ черезъ кухню во дворъ. Кромѣ ряда такихъ домовъ, въ Мюльгаузенѣ имѣются также и двойныя группы домовъ, построенныя по системѣ такъ называемой dos-à-dos (рис. 15), но послѣднiе успѣха не имѣютъ и ихъ берутъ неохотно. При покупкѣ дома первоначальный взносъ покупателя составляетъ всего около 300 франковъ, а при общей стоимости дома въ 3000 франковъ, ежемѣсячный взносъ

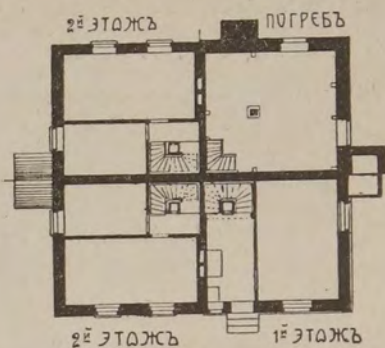


Рис. 15.

составлялъ всего 25 франковъ. При такихъ платежахъ, затраченный на постройку капиталъ приносилъ 8% чистаго дохода, изъ которыхъ половина, т. е. 4% шло въ дивидендъ акціонерамъ, 2% на простой квартиръ, ремонтъ и пр., а 2% засчитывалось на амортизацію покупателями основной суммы стоимости построекъ. При такой амортизаціи весь домъ погашался въ 16 лѣтъ. Дѣятельность общества выразилась въ постройкѣ ежегодно около 35 домовъ, а всего за первые 25 лѣтъ своего существованія, т. е. до 1881 года общество построило до 1000 домовъ на сумму 3 милліона франковъ, которые почти полностью оплачены приобрѣтателями. Общество это функционируетъ исключительно среди рабочихъ и, по времени своего существованія, принадлежитъ къ старѣйшимъ строительнымъ обществамъ. Многолѣтній опытъ его является для насъ по своимъ результатамъ весьма цѣннымъ.

Въ свое время это общество обратило на себя всеобщее вниманіе и на него возлагали большія надежды, какъ на выдающійся экспериментъ для рѣшенія жилищнаго вопроса для рабочихъ. Между тѣмъ, полувѣковой опытъ этого общества доказалъ безусловную непригодность примѣняемой имъ системы для рабочихъ жи-

лицъ \*). Мюльгаузенскій опытъ представляетъ собой интересъ только въ томъ отношеніи, что онъ доказалъ возможность осуществленія на практикѣ идеи приобрѣтенія нанимателемъ квартиры правъ собственности на занимаемое имъ помѣщеніе. Эта идея была впервые примѣнена въ болѣе широкихъ размѣрахъ Мюльгаузенскимъ обще-

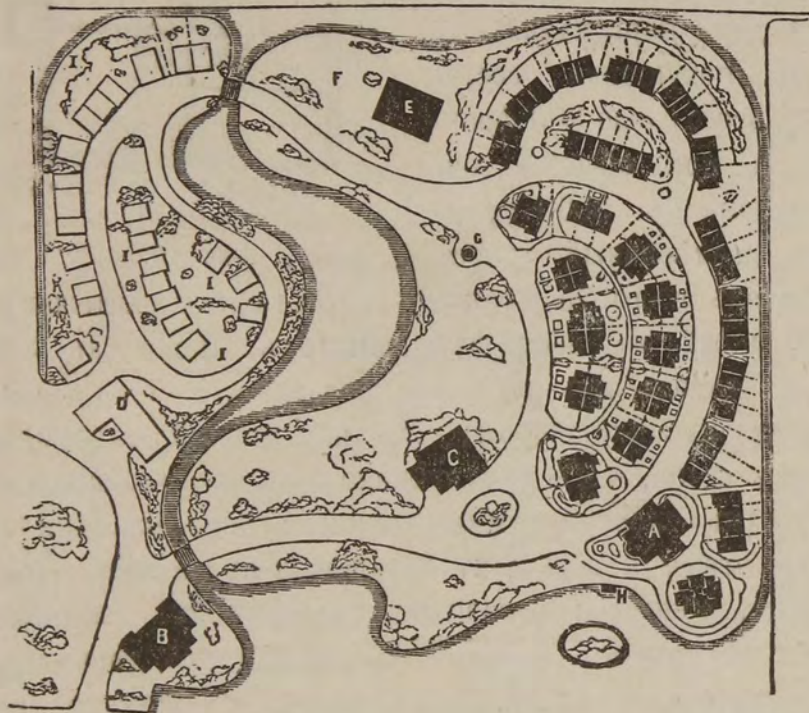


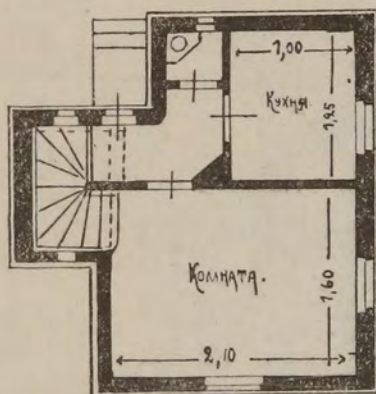
Рис. 16.

ствомъ и повлекла за собой цѣлый рядъ подражаній какъ въ Германіи, такъ и въ другихъ государ-

\*) По единогласному свидѣтельству всѣхъ изслѣдователей этого вопроса (Альбрехтъ, Федоровичъ и др.) непригодность приобрѣтенія даже болѣе самостоятельными рабочими жилищъ въ собственность обуславливается двумя причинами. Во-первыхъ, какъ только домъ переходитъ во владѣніе рабочаго, онъ почти всегда становится предметомъ спекуляціи, а во-вторыхъ, владѣніе недвижимостью всегда прикрѣпляетъ рабочаго къ близъ лежащему заводу или фабрикѣ, что невѣроятно стѣсняетъ рабочаго, особенно въ періодъ безработицы. Да и вообще, для массы пролетаріата—этого «вѣчнаго жида» современной экономической системы,—собственное жилище является только ненужной обузой.

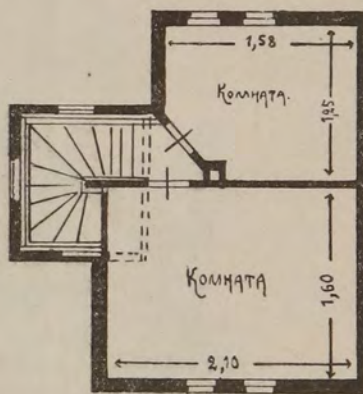
ствахъ Наиболѣе интереснымъ является опытъ ванъ-Маркена, директора одной голландской фабрики въ Дельфтѣ. Особенностью устроеннаго имъ поселка для рабочихъ является принципъ, по которому рабочіе дѣлаются не собственниками, а только акціонерами общества, владѣющаго рабочими домами. Первоначальный капиталъ этого общества составлялъ 160.000 флориновъ (около 130.000 рублей), изъ которыхъ необходимая для открытія дѣйствій общества часть (голландскій законъ требуетъ для этого реализаціи не менѣе одной десятой

Рис. 17.



1-й эт.

Рис. 18.



2-й эт.

части всѣхъ акцій) была подписана акціонерами фабрики. Капиталъ для пріобрѣтенія земельного участка и для постройки домовъ,—на что потребовалось около 100.000 рублей—былъ составленъ путемъ выпуска  $4\frac{1}{2}\%$  облигацій подъ обезпеченіе земли и построекъ. Изъ получаемой за сдачу квартиръ чистой прибыли  $\frac{1}{10}$  часть отчислялась въ запасный капиталъ, а остальное на погашеніе долга по облигаціямъ. По мѣрѣ же погашенія облигаціоннаго долга каждый наниматель квартиры дѣлался собственникомъ акціи, такъ какъ каждый разъ, когда у квартиранта изъ этихъ взносовъ накоплялась сумма въ 100 флориновъ, ему выдавалась на эту сумму акція, которая ему приносила 3%. Само собою разумѣется, что такимъ путемъ погашался весь долгъ по облигаціямъ

и весь поселокъ въ результатъ (это рассчитано на 39 лѣтъ) долженъ стать полною собственностью акціонеровъ, т. е. самихъ рабочихъ. Такое общественное владѣніе для рабочаго класса представляетъ несомнѣнныя выгоды, такъ какъ имущество никогда не становится въ тягость владѣльцамъ. Помимо экономической стороны, этотъ поселокъ, носящій названіе «Агнета-паркъ», представляетъ еще техническій интересъ въ смыслѣ общей планировки участка. Весь поселокъ (рис. 16) расположенъ въ оригинальныхъ линіяхъ. Рѣка, мосты и паркъ

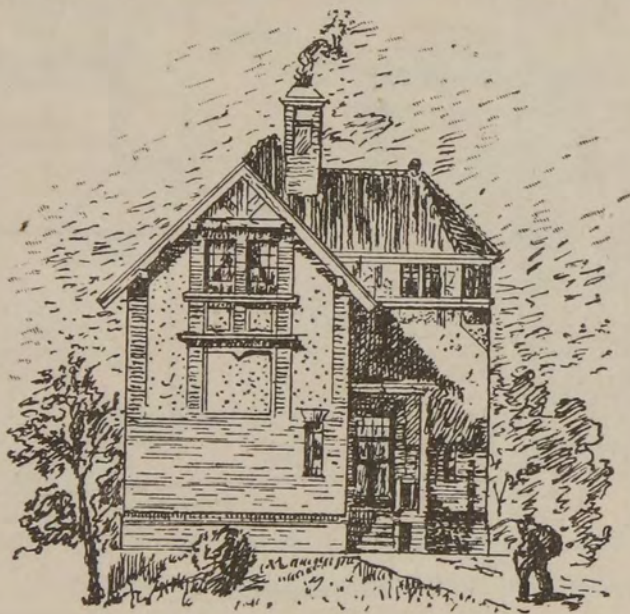


Рис. 19.

придаютъ ему нарядный видъ, и онъ не даромъ считается однимъ изъ лучшихъ рабочихъ поселковъ на континентѣ.

Эта область обезпеченія рабочаго помѣщеніемъ со стороны работодателя въ экономическомъ отношеніи имѣетъ различный характеръ, смотря по тому, поскольку устройство помѣщеній для рабочихъ представляетъ для ихъ инициаторовъ, т. е. работодателей большую или меньшую выгоду. Устройство жилища для рабочихъ по закону не обязательно для работодателя и повсюду является либо дѣломъ доброй воли и гуманности со стороны работодателя, либо вызывается для послѣдняго необходи-

мостью въ силу тѣхъ или другихъ условій производства, часто являясь наиболее вѣрнымъ средствомъ закрѣпощенія рабочаго. Изъ числа выдающихся по благоустройству рабочихъ поселковъ этого типа назовемъ еще въ Германіи поселки Фридриха Круппа въ Эссенѣ, а также въ Англии Борнвилль возлѣ Манчестера и Портъ-Сенлайтъ (Port-Sunlight) возлѣ Ливерпуля.

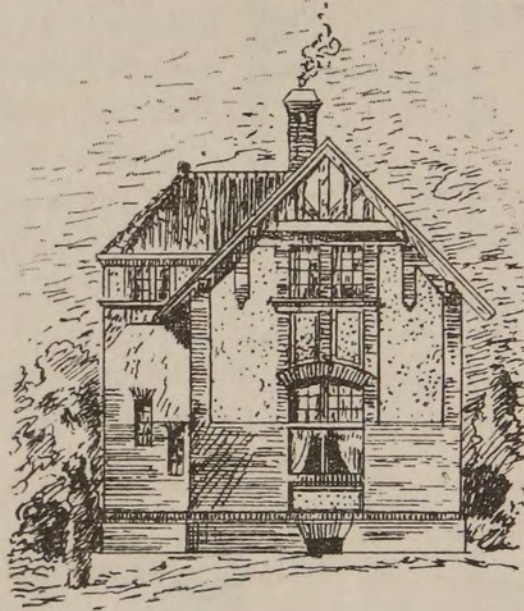
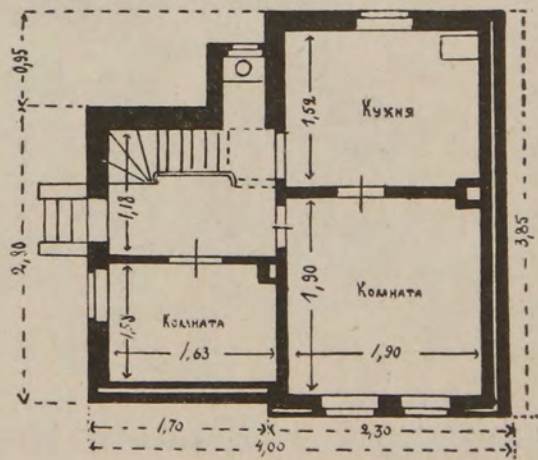


Рис. 20.

Изъ Крупновскихъ поселковъ рис. 17—20 представляет односемейный домъ—особнякъ въ три комнаты съ кухней, а рис. 21—24 такой же домъ въ четыре комнаты съ кухней. Высота комнатъ отъ 4 до 4½ арш. Въ домѣ большаго размѣра имѣется еще просторный чердакъ. До-

Рис. 21.

Рис. 21. Планъ первого этажа дома. Видны комнаты, кухня и чердакъ. Размеры даны в аршинах.

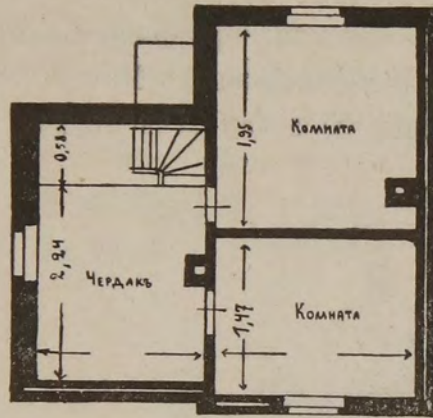


1-й эт.



ма въ этой колоніи расположены въ разстояніи отъ 4 до 6 сажени другъ отъ друга, и почти при каждомъ

Рис. 22.

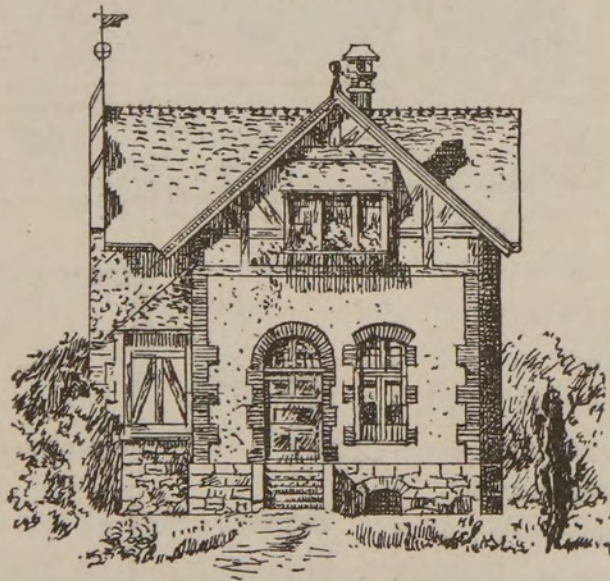


домѣ имѣется садикъ площадью отъ 5 до 7 кв. саж., такъ что вся колонія утопаетъ въ зелени. Впрочемъ большинство, домовъ Крушпа — не односемейные особняки, а двухъэтажные парные дома (Doppelhäuser) для четырехъ семействъ (рис. 25 и 26). Сарай и клозеты

Мансардъ.

помѣщены въ пристройкѣ къ дому и связаны съ нимъ небольшимъ наружнымъ корридормъ. Очень просторная кухня позволяетъ выдѣлить изъ нея часть хотя бы, на примѣръ, для отдѣль-

Рис. 23.

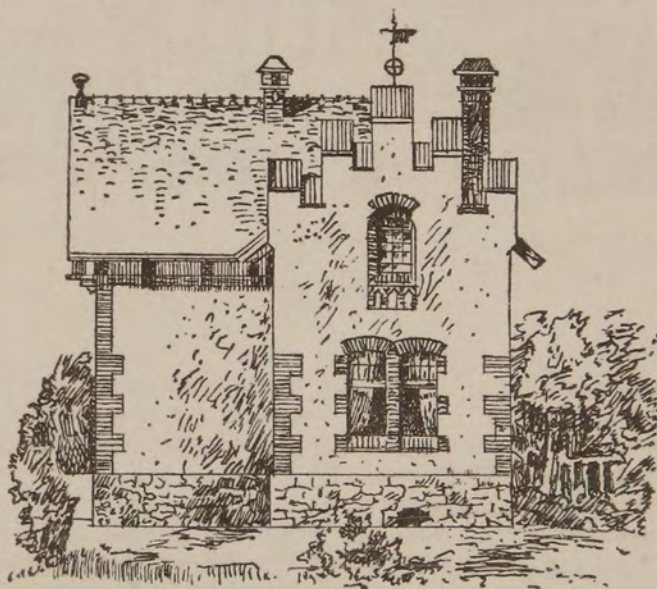


Боковой фасадъ.

наго сообщенія съ погребомъ. Въ общемъ Крушовскіе дома считаются изъ лучшихъ въ Германіи.

На указанномъ Мюльгаузенскомъ принципѣ основаны всѣ строительныя общества товарищеской взаимопомощи съ тою только разницею, что при товарищескихъ обществахъ капиталъ составляется не сразу, а мелкими взносами, не безъ помощи кредита, но безъ всякаго благодѣтельнаго вмѣшательства просвѣщенныхъ благотворителей. Такія общества развили во многихъ

Рис. 24.



Главный фасадъ.

странахъ широкую и плсдотворную дѣятельность, и мы теперь познакомимся съ ихъ организаціей. Что же касается разсмотрѣнныхъ выше строительныхъ обществъ филантропическаго и полуфилантропическаго характера, то нужно замѣтить (не касаясь научнаго анализа ихъ неуспѣха на континентѣ), что хотя они и возникали во множествѣ и въ Германіи и во Франціи и др. странахъ, но успѣха на континентѣ не имѣли, благодаря, какъ остроумно выразился Фр. Энгельсъ, «скаредности

континентального буржуа». Въ Америкѣ они \*) также не привились, да и въ самой Англии — этой классической

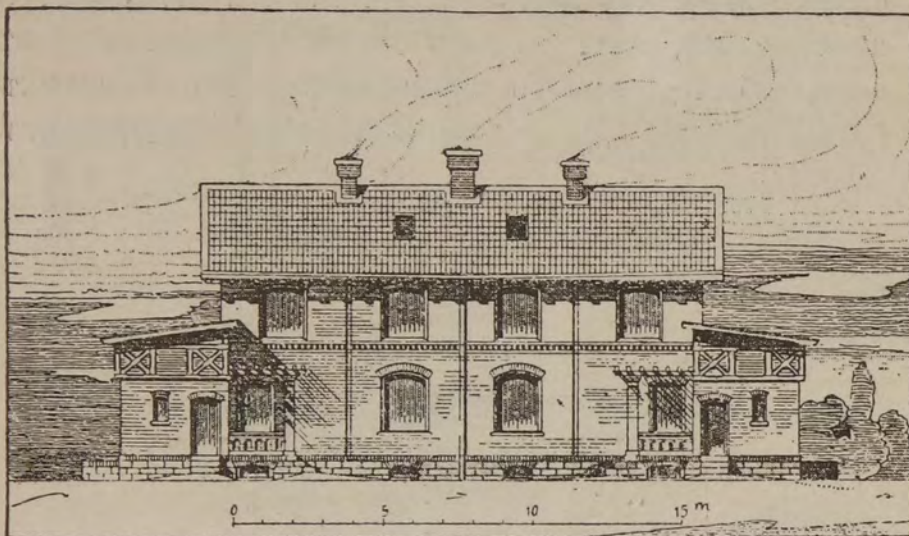


Рис. 25.

\*) Значительная часть американскихъ рабочихъ живетъ въ отдѣльныхъ домикахъ (до 70%). Часто рабочіе являются и собственниками такихъ домиковъ, какъ это установлено переписью 1901 года. Въ среднемъ на каждую семью приходится 5 комнатъ, часто съ ванной, иногда съ центральнымъ отопленіемъ. Плата за такую квартиру въ среднемъ равна 250 рублей въ годъ. Разумѣется, для Европы цифра эта очень высока и объясняется это высокой заработной платой американскаго городского рабочаго, средній годовой бюджетъ котораго составляетъ около 1500 рублей. На эти деньги американская рабочая семья живетъ вдвое лучше нежели европейская и приблизительно такъ же, какъ гарманская бюргерская семья съ доходомъ въ 3000 марокъ. Таково положеніе большей части промышленныхъ рабочихъ. Рабочіе, получающіе меньше 1000 рублей въ годъ принадлежатъ уже къ пролетаріату и ихъ жилищныя условія нѣсколько хуже: среди лицъ этой категоріи на каждую семью приходится въ среднемъ около трехъ комнатъ. Наконецъ, еще хуже положеніе бѣднѣйшихъ иммигрантовъ, которые ютятся въ большихъ домахъ-казармахъ, размножившихся въ послѣднее время въ большихъ городахъ Америки. Любопытно, что по поводу посѣлованія квартиръ въ Чикаго, гдѣ опредѣлено было для бѣднѣйшихъ семей 3<sup>2</sup>/<sub>3</sub> комнаты на семью, докладчикъ говоритъ: «дома эти такъ малы, что объ упорядоченіи семейной жизни не можетъ быть и рѣчи и нравственность подвергается опасности». Между тѣмъ на комнату тамъ приходилось отъ одного до 3-хъ человекъ что въ Европѣ въ большинствѣ городовъ надо считать несомнѣнной роскошью. (Р. В. 1907 № 24).

странъ филантропіи, они уступаютъ мѣсто другимъ строительнымъ обществамъ, основаннымъ на началахъ товарищеской взаимопомощи. Собственно, эти строительныя предпріятія какъ способъ борьбы съ жилищной нуждой, самой исторіей осужденныя, являются въ самомъ корнѣ совершенно несостоятельными, будучи учрежде-

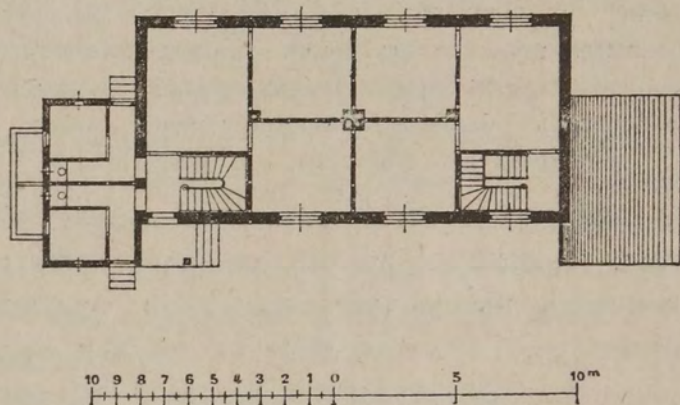


Рис. 26.

ніями филантропическими: много ли можно успѣть въ дѣлѣ такой специальной важности, полагаясь на доброе сердце немногихъ благотворителей и на культурныя соображенія очень немногихъ просвѣщенныхъ предпринимателей?..

### ГЛАВА III.

Строительные союзы и товарищества на принципах взаимопомощи и самопомощи.—Краткій историческій очеркъ.—Какими средствами располагають эти общества.—Различные типы строительных товариществъ и ихъ характеристика.—Значеніе этихъ коопераций для удовлетворенія жилищной нужды.—Какія цѣли преслѣдуетъ общепольное домостроеніе.—Какія условія способствуютъ развитію его дѣятельности.

Описанныя только что формы строительныхъ обществъ относятся, главнымъ образомъ, къ капиталистическому типу и носятъ въ значительной мѣрѣ филантропическій характеръ. Гораздо больше интереса и общественнаго значенія представляетъ въ этой области движеніе, выразившееся въ организаціи товарищескихъ строительныхъ союзовъ. Такіе союзы не принимаютъ никакой посторонней помощи, но, будучи основаны только на принципѣ самопомощи, ставятъ себѣ цѣлю: либо путемъ медленно погашаемыхъ займовъ дать своимъ членамъ возможность самимъ строить для себя собственные дома, либо своими собственными средствами строить дома для отдачи въ наемъ своимъ же сочленамъ. Попытки созданія строительныхъ организацій, основанныхъ на принципѣ самопомощи, относятся въ Англіи еще къ концу 18-го столѣтія а въ Германіи къ срединѣ 19-го столѣтія; однако же болѣе значительное развитіе они начинаютъ прибрѣтать только въ шестидесятыхъ годахъ прошлаго столѣтія, когда среди широкихъ массъ явилось сознаніе необходимости борьбы съ жилищной нуждой своими собственными силами. Ихъ вызвалъ къ жизни социальный гнетъ сороковыхъ годовъ, но они не нашли тогда для себя бла-

гопріятной почвы, благодаря неорганизованности демократіи.

Къ тому же въ эту эпоху всякое государственное или общественное вмѣшательство въ частную экономическую жизнь считалось совершенно недопустимымъ, и не удивительно послѣ этого, если строительныя общества, возникшія вслѣдъ за 1848 годомъ лишь слабо могли проявлять свою дѣятельность: имъ не доставало для этого ни силы общественной организаціи, ни соотвѣтствующихъ законныхъ формъ. Только въ 80-хъ годахъ, вмѣстѣ съ усиленіемъ соціального движенія, во многихъ государствахъ, преимущественно же въ Германіи и Англіи, одни за другими возникали въ большомъ числѣ строительныя общества, товарищества и, вообще, всякаго рода строительныя ассоціаціи, которыя въ теченіе прошедшихъ съ того времени трехъ десятилѣтій достигли блестящаго расцвѣта.

Какъ въ Англіи, такъ и въ Германіи эти общества первоначально отказывались отъ всякой посторонней помощи, и цѣль ихъ заключалась въ томъ, чтобы при помощи паевыхъ взносовъ дать возможность всѣмъ членамъ пріобрѣсти домъ; послѣ достиженія этой цѣли каждый такой союзъ обязательно прекращалъ свою дѣятельность. Въ Англіи они первоначально даже имѣли строго опредѣленное число членовъ и заключались на строго опредѣленное число лѣтъ, отчего они и носили названіе временныхъ обществъ—Terminating societies. Происхожденіе этого рода строительныхъ обществъ изъ сберегательныхъ кассъ вносило въ нихъ элементъ предварительнаго подсчета долевой прибыли cadaго участника. Въ этихъ первыхъ товариществахъ участники обязывались уплатить извѣстную годовую сумму мѣсячными взносами и этимъ получали право при закрытіи общества на полученіе извѣстной суммы (обыкновенно около 1500 рублей), которая представляла собой сумму сдѣланныхъ разновременно взносовъ съ наросшими за

это время на них процентами. Каждый член могъ, однако, получить и раньше, въ качествѣ аванса для постройки дома, сумму его будущихъ взносовъ, при чемъ общество обезпечивало себя въ такомъ случаѣ ипотекой на строящійся домъ. Время, въ теченіе котораго функционировало каждое общество, было обыкновенно разсчитано такъ, чтобы сумма всѣхъ наличныхъ взносовъ, вслѣдствіе нарастанія на нихъ сложныхъ процентовъ, къ концу, т. е. ко времени закрытія общества, удваивались. Вслѣдствіе этого, пятипроцентныя общества имѣли обыкновенно продолжительность приблизительно въ 14 лѣтъ, семипроцентныя—10 лѣтъ. Въ дѣйствительности не всѣ члены прибѣгали къ пользованію своимъ правомъ постройки дома, многіе оставались въ обществѣ, только какъ вкладчики. Общество имѣло для нихъ значеніе только дающей хорошіе проценты сберегательной кассы. Такимъ образомъ, постепенно многія изъ этихъ обществъ естественно перешли къ тому, что стали дѣлать займы и у лицъ, не состоящихъ членами и, даже, по образцу банковъ, принимать и болѣе долгосрочные вклады. При такихъ условіяхъ возникли общества постоянныя—*permanent societies, building and loan associations*, не ограниченныя никакими сроками, вступленіе и выходъ членовъ изъ общества дѣлалось совершенно свободнымъ, вкладчики могли получать проценты на свои капиталы, не будучи связаны обязательствомъ быть въ то же время и заемщиками, какъ это было во «временныхъ» обществахъ; ихъ функціи дѣлались постепенно болѣе широкими и разнообразными. Какъ въ Англии, такъ и въ Америкѣ большинство этихъ обществъ не занимаются сами домостроительствомъ, а (имѣютъ характеръ чисто кредитныхъ учрежденій специально для домостроительныхъ цѣлей. Пояснимъ это на примѣрѣ американцевъ, приводимомъ проф. Озеровымъ. Допустимъ, что тысяча человекъ желаетъ обзавестись своими собственными домами. Группа такихъ

лицъ, изъ которыхъ ни одно не обладаетъ достаточными средствами для пріобрѣтенія собственнаго дома, устраиваетъ для этой цѣли товарищество, обязываясь вносить ежемѣсячно примѣрно около 10 руб. Такая сумма въ Америкѣ и Англїи доступна даже многимъ рабочимъ (изъ числа квалифицированныхъ), такъ какъ заработная плата тамъ значительно выше нашей. Когда изъ такихъ ежемѣсячныхъ взносовъ собирается сумма достаточная для постройки дома, примѣрно 1000 рублей, тогда назначается аукціонъ для выдачи этихъ денегъ въ ссуду для постройки дома, причемъ деньги отдаются тому изъ членовъ товарищества, кто на аукціонѣ предложитъ за нихъ наивысшій процентъ. Въ обезпеченіе ссуды совершается закладная на пріобрѣтаемый членомъ земельный участокъ и на строящійся домъ. Надо, однако, замѣтить, что размѣръ ссуды, какую каждый товарищъ можетъ занять у общества, зависитъ отъ количества паевъ, на который онъ подписался. Средній размѣръ пая около 300 рублей, и каждый пай обязываетъ къ ежемѣсячной уплатѣ опредѣленной суммы, изъ этихъ взносовъ и составляется оплаченный или, пользуясь англійскимъ выраженіемъ, «зрѣлый» (matured) пай. Само собою разумѣется, что въ моментъ займа не требуется полной оплаты пая: достаточно, если по каждому паю уплачена хотя бы незначительная сумма. Ссуда погашается путемъ такихъ ежемѣсячныхъ взносовъ по паямъ и, такимъ образомъ, полная оплата пая вмѣстѣ съ тѣмъ представляетъ собой и полную оплату взятой ссуды, и тогда всякія обязательства заемщика къ обществу прекращаются. Заемщикъ становится тогда полнымъ собственникомъ. Впрочемъ, онъ можетъ заплатить занятую сумму и единовременно. Кромѣ того, въ погашеніе ссуды идутъ также и проценты, уплачиваемые другими товарищами по своимъ ссудамъ, такъ какъ всѣ доходы, т. е. дивиденды по этому предпріятію идетъ на общую пользу и дѣлится



между всѣми поровну пропорціонально количеству паевъ, какими владѣетъ каждый, т. е. въ зависимости отъ размѣра дѣлаемыхъ имъ взносовъ. Тѣ же члены товарищества, которые ссудами не пользуются, получаютъ на свои взносы проценты, размѣръ которыхъ, во всякомъ случаѣ, превосходитъ выдаваемые банками или какими бы то ни было другими ссудо-сберегательными учрежденіями. Если членъ желаетъ выйти изъ товарищества, то онъ можетъ сдѣлать это во всякое время и при выходѣ получаетъ обратно всѣ сдѣланные имъ взносы съ наросшими на нихъ процентами, хотя обыкновенно съ нѣкоторымъ вычетомъ.

Существуетъ нѣсколько разновидностей этихъ обществъ. Напримѣръ: есть общества, которыя выдаютъ ссуды безпроцентныя по мѣрѣ образованія достаточныхъ для этого суммъ изъ членскихъ взносовъ, ссуды выдаются по очереди или по жребію. Нѣкоторыя общества заранѣе фиксируютъ тотъ размѣръ  $\%$ , подъ который они выдаютъ ссуды своимъ членамъ: они взимаютъ 6  $\%$ , 8  $\%$ , а иногда и больше. Допускаются и такіе члены, которые ссудами вовсе не пользуются, а только образуютъ изъ своихъ взносовъ паи и получаютъ на нихъ прибыль. Въ общемъ всѣ эти общества различаются между собою только въ деталяхъ, и потому нѣтъ нужды останавливаться на нихъ. Отсюда уже видно, что всѣ эти строительныя общества напоминаютъ собою акціонерныя компаніи, но здѣсь капиталъ образуется не сразу, а ежемѣсячными взносами, такъ какъ общества функционируютъ въ средѣ малосостоятельной.\*).

Итакъ, строительныя общества описаннаго типа

\*) При своемъ дальнѣйшемъ развитіи строительныя общества такого типа путемъ концентраціи и увеличенія размѣровъ ссудъ и путемъ облегченія условій выдачи таковыхъ постепенно пріобрѣтаютъ характеръ банковыхъ учрежденій съ тою разницею, что ссуды выдаются не послѣ постройки дома, а до начала постройки. Въ Англіи есть строительныя общества, которыя выдаютъ ссуды въ размѣрѣ до 40.000 рублей на одну постройку.

даютъ возможность трудолюбивому и энергичному обывателю обзавестись хорошимъ и здоровымъ жилищемъ за сравнительно небольшую сумму, не дѣлаясь при этомъ жертвой эксплуатаціи частныхъ кредиторовъ, при чемъ и уплата этой суммы производится не разомъ, а постепенно, путемъ небольшихъ ежемѣсячныхъ платежей. Не удивительно, что эти строительныя общества пустили глубокія корни въ Англии и въ Америкѣ: такъ, по даннымъ за 1893 годъ, представленнымъ въ 1900 году на Парижскую выставку, въ 1893 году въ Соединенныхъ штатахъ было 5838 строительныхъ обществъ. При томъ всѣ эти общества сравнительно недавняго происхожденія: только 9 изъ нихъ существовали ранѣе 1863 года. Въ 5797 обществахъ извѣстно количество членовъ, именно: въ нихъ состояло 1.745.725, изъ которыхъ 919.614 мужчинъ и 207.828 женщинъ. Самое большое общество имѣло 14.088 членовъ, а въ среднемъ на одно общество приходилось 302,2 члена; 26 % всего числа пользуются ссудами, въ среднемъ на одно общество 78.9 членовъ состоятъ заемщиками его. Относительно 909 обществъ имѣются данныя, касающіяся соціального состава ихъ участниковъ. Изъ этихъ данныхъ видно, что 70 % членовъ принадлежитъ къ трудящимся въ широкомъ смыслѣ этого слова; это—чиновники, служащіе, прикащики и т. п. Какими огромными капиталами располагаютъ строительныя общества, видно изъ того, что въ 5535 обществахъ уплаченный членами ихъ капиталъ достигаетъ 408.704.126 долларовъ, т. е. на наши деньги около 800 милліоновъ рублей. Не удивительно, поэтому, если строительныя о-ва успѣли за время своего существованія снабдить своихъ членовъ болѣе чѣмъ тремястами тысячъ домовъ (314.755).—Если считать семью въ 5 человѣкъ, то при посредствѣ этихъ строительныхъ обществъ цѣлыхъ полтора милліона людей могли обзавестись собственными жилищами въ Америкѣ.

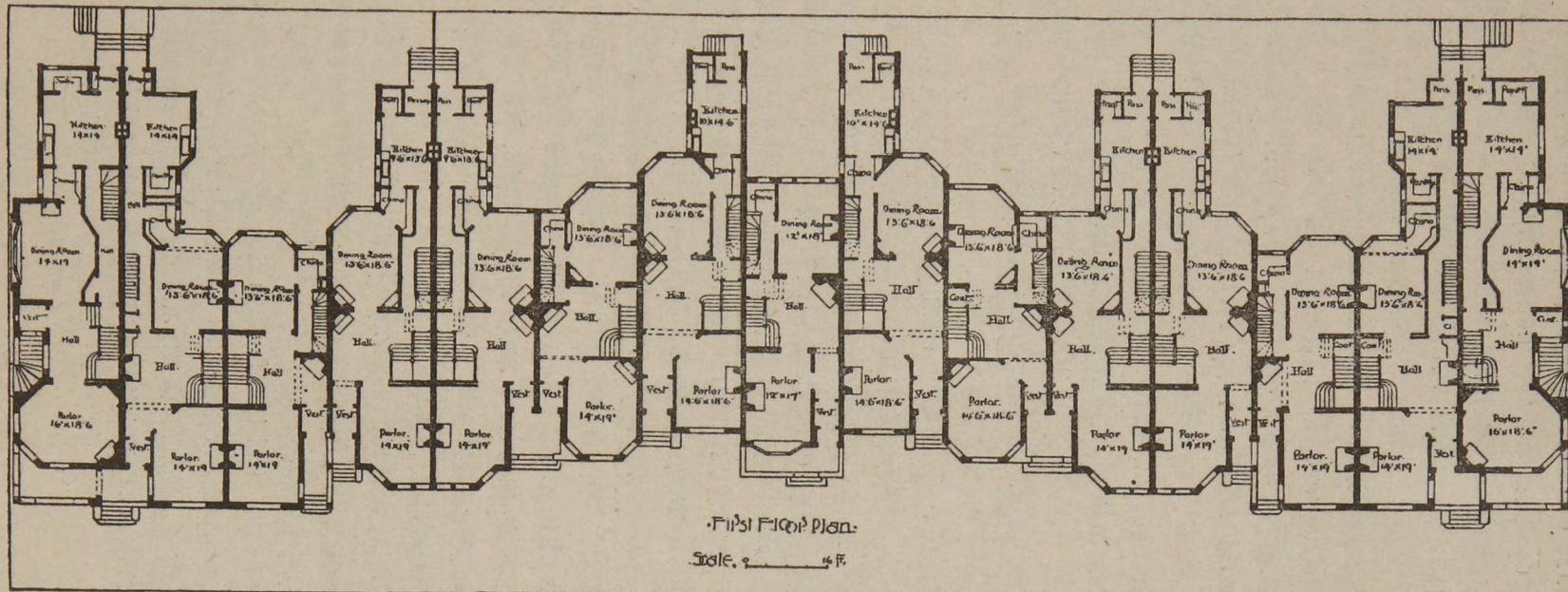


Рис. 27.

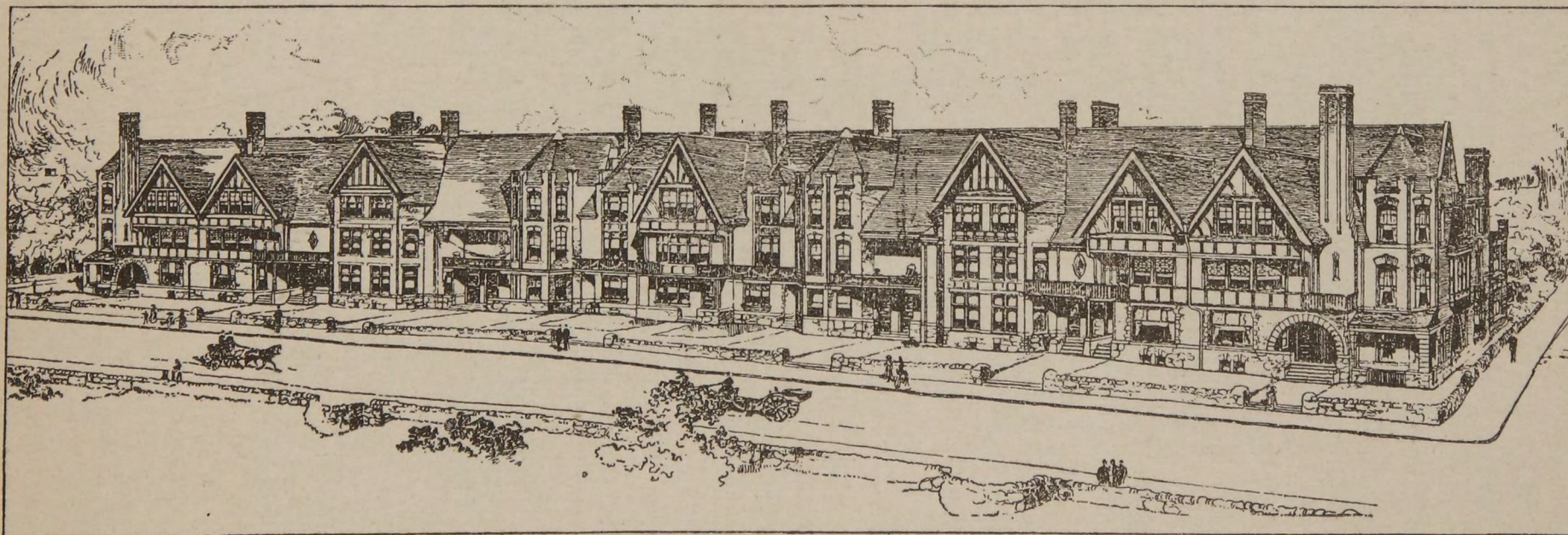


Рис. 28.

Въ Англии строительныя общества этого типа также очень распространены; такъ, по даннымъ за 1903 годъ отчеты были предоставлены 2062 обществами; капиталъ этихъ обществъ достигаетъ 51 милліона фунтовъ стерлинговъ, т. е. на наши деньги около 500 милліоновъ рублей. \*) И такъ, въ Америкѣ и Англии строительныя общества, вызванныя къ жизни по инициативѣ самихъ заинтересованныхъ лицъ, обладаютъ крупными капиталами и успѣли многое сдѣлать для трудящагося люда.

Помимо обществъ, имѣющихъ непосредственной цѣлью домостроеніе, въ Англии въ этой области многое сдѣлали потребительныя общества, которые тамъ очень распространены. До настоящаго времени потребительныя общества построили свыше 37000 домовъ на суммѣ свыше 80 милліоновъ рублей изъ имѣющихся у нихъ вкладовъ и запасныхъ фондовъ. Кромѣ того, они въ большихъ размѣрахъ также употребляютъ эти суммы на выдачу займовъ для постройки домовъ.

Строительныя общества въ Англии и Америкѣ, хотя и преслѣдуютъ главнымъ образомъ строительныя цѣли (борьбу съ жилищной нуждой), но по своей формѣ, по своему строенію имѣютъ характеръ безличный: члены этихъ ассоціацій связаны, главнымъ образомъ, чисто денежными отношеніями. Сами общества, основанныя на принципѣ взаимопомощи, мало занимаются постройкою домовъ, а предоставляютъ это своимъ членамъ по усмотрѣнію и наклонностямъ cadaго въ отдѣльности. При такихъ условіяхъ американскія и англійскія строительныя общества не выработали особыхъ типовъ домовъ для своихъ членовъ. Характернымъ для американскихъ такъ называемыхъ рабочихъ домовъ является ихъ полная обособленность. Рядъ рабочихъ домовъ въ Бостонѣ представляетъ удивительное развитіе зданій въ высоту: каждый домъ, содержащій только одну квартиру,

---

\*) Проф.—Озеровъ Большіе города. 1906 г.

расположенную въ двухъ этажахъ, представляетъ собой узкую, длинную полосу, шириною около двухъ сажень (рис. 27 и 28). Такой же характеръ имѣютъ американскіе особняки. Самый простой типъ ихъ—двухъ этажный въ три окна по фасаду (рис. 29, 30 и 31). Что касается англійскихъ рабочихъ домовъ, то, какъ мы видѣли выше, (дома Artizans, Labourers Dwellings, рис. 6, 7 и 8), они по существу мало отличаются отъ американскихъ. Нѣкоторый интересъ представляютъ еще англійскіе рабочіе особняки въ предмѣстьяхъ. Надо замѣтить, что подобно американцамъ, англичане не тяготеютъ къ

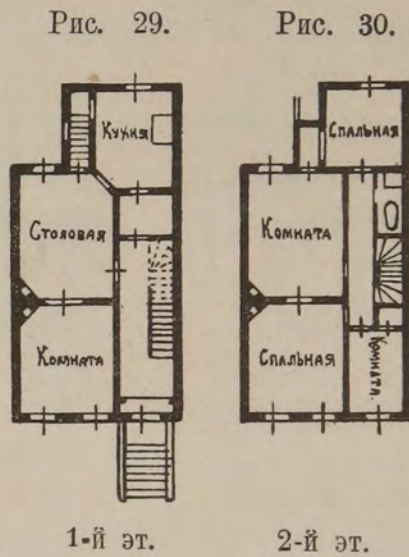


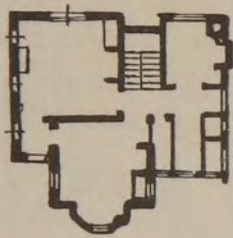
Рис. 31.

центрамъ большихъ городовъ,—ихъ жилые дома обыкновенно помѣщаются внѣ торговыхъ кварталовъ въ ви-

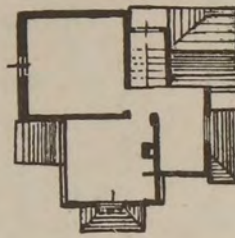
дѣ ряда отдѣльныхъ коттеджей въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ это возможно. Англійскимъ коттеджамъ даже менѣе состоятельныхъ людей свойственна довольно богатая группировка отдѣльныхъ частей зданія (рис. 32, 33 и

Рис. 32.

Рис. 33.



1-й эт.



2-й эт.

Масштабъ 1 : 400.

34). При самой незначительной площади застройки земельного участка, коттеджъ имѣетъ четыре комнаты съ кухней со всякими удобствами, какъ клозетъ, кладовая, шкафы и проч. Другой вариантъ (рис. 35 и 36) отличается отъ предыдущаго, главнымъ образомъ, отсутствиемъ чернаго хода. Надо еще добавить, что во всѣхъ англійскихъ и американскихъ домахъ нѣтъ проходныхъ комнатъ: каждая комната обязательно имѣетъ свой отдѣльный выходъ въ прихожую или корридоръ. Англичане большіе индивидуалисты и любятъ полную независимость.

Въ противоположность англійскимъ обществамъ, германскія съ самаго начала своей дѣятельности и по сію пору, помимо финансовой операціи обязательно сами занимались домостроеніемъ: члены этихъ строительныхъ ассоціацій въ Герма-

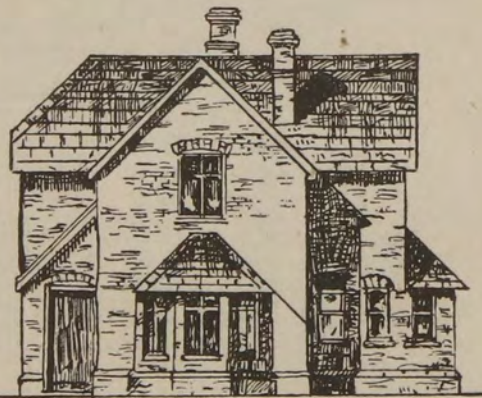


Рис. 34.

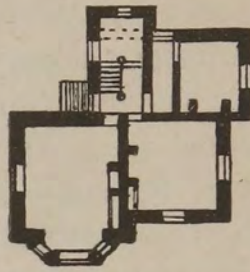
ніи получали отъ своихъ обществъ либо готовый домъ, либо готовую квартиру, вслѣдствіе чего германскія общества развили не только финансовую, но и техническую, архитектурную дѣятельность, представляю-

щую для насъ большую цѣнность. Прототипомъ для многихъ германскихъ строительныхъ обществъ взаимопомощи послужилъ

« Копенгагенскій строительный рабочій союзъ ». Будучи основанъ, подобно преобладающему типу английскихъ, на принципѣ пере-

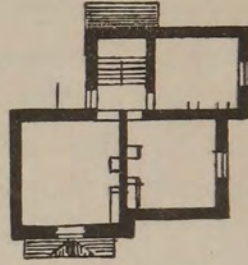
дачи своимъ членамъ домовъ въ собственность, этотъ союзъ занимаетъ первое мѣсто среди учреждений такого рода и послужилъ образцомъ

Рис. 35



1-й эт.

Рис. 36.



2-й эт.

Масштабъ 1 : 400.



Рис. 37.

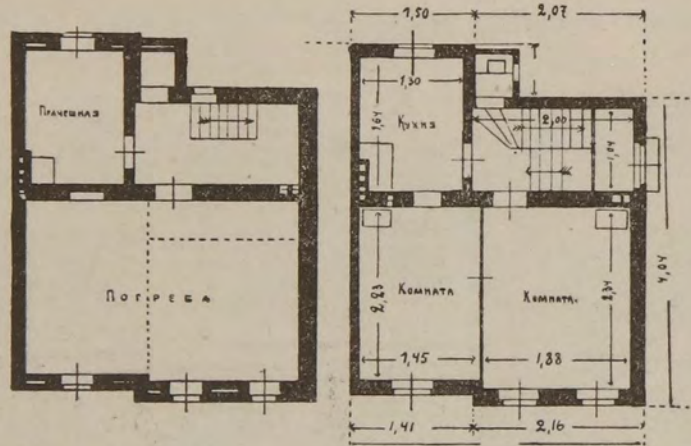
для очень многихъ строительныхъ обществъ на континентѣ. Отъ английскихъ обществъ онъ отли-



чается, главнымъ образомъ, тѣмъ, что самъ занимается постройкою домовъ и снабжаетъ своихъ членовъ не только капиталами, но уже готовыми домами. Союзъ этотъ возникъ около 40 лѣтъ назадъ и за это время построилъ 1100 домовъ стоимостью въ 8 миллионъ кронъ. Въ настоящее время союзъ насчитываетъ 16,000 членовъ и строитъ ежегодно около 80 новыхъ домовъ. По образцу этого союза въ Германіи было основано много аналогичныхъ, между прочимъ въ Фленсбургѣ, Килѣ, Блюменталѣ и проч. Наибольше крупную ассоціацію такого типа представляетъ собой основанное въ 1886 г. въ Берлинѣ—«Берлинское Строительное Товарищество».

Рис. 38.

Рис. 39.



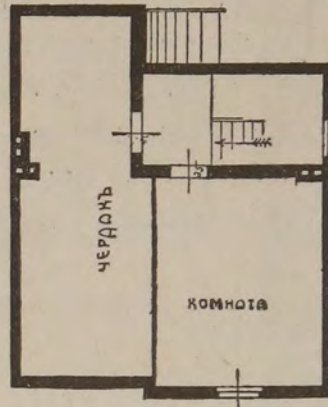
Подвалъ.

1-й и 2-й эт.

Союзъ поставилъ себѣ задачей создать для своихъ членовъ дешевыя и здоровыя квартиры въ Берлинѣ и его окрестностяхъ. Членомъ союза можетъ сдѣлаться всякій, обязывающійся приобрести не менѣ одного пая стоимостью въ 200 марокъ, каковой пай онъ уплачиваетъ либо сразу, либо постепенными, еженедѣльными взносами отъ 40 пфениговъ. По накопленіи достаточныхъ суммъ, общество строитъ небольшіе дома, преимущественно для двухъ семействъ, и затѣмъ передаетъ ихъ въ собственность своимъ членамъ. Для того, чтобы получить право приобрести такой домъ, отъ члена этого товари-

щества не требуется полной оплаты его пая въ 200 марокъ, а достаточно, чтобы ко времени продажи дома, имъ было уплачено не менѣе 20 марокъ на его пай и чтобы онъ къ этому времени состоялъ членомъ товарищества не менѣе полугода. Какъ только такой домикъ заканчивается постройкой, объ этомъ въ установленной формѣ (въ известной газетѣ или специальными именными повѣстками) извѣщаются всѣ участники съ указаніемъ при этомъ цѣны дома, въ какую онъ обошелся самому товариществу и съ приглашеніемъ явиться тѣмъ изъ нихъ, кто желаетъ приобрести домъ. Если является большее число претендентовъ, чѣмъ имѣется домовъ, то вопросъ рѣшается жребіемъ. Приобрѣтающій домъ уплачиваетъ Товариществу ежегодно 6% покупной цѣны дома, изъ которыхъ 4 считаются квартирной платой, а 2 идутъ на амортизацію стоимости самого дома. Когда изъ такихъ двухпроцентныхъ взносовъ собралась сумма, равная одной трети стоимости дома, что при такомъ расчетѣ бываетъ приблизительно въ 12 лѣтъ,

Рис. 40.



Мансардъ.

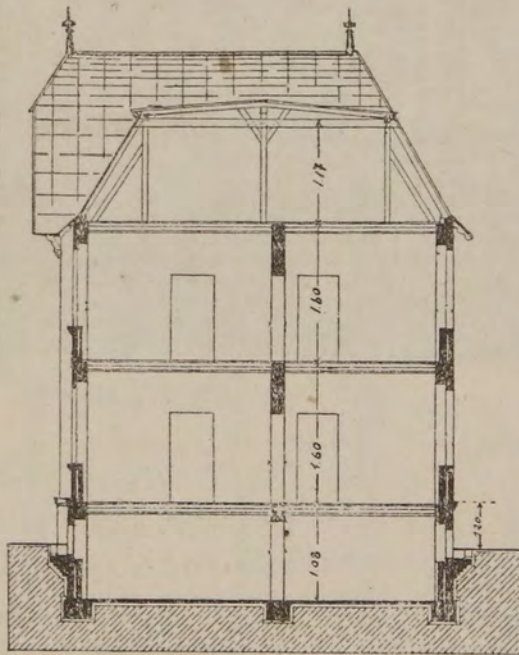


Рис. 41.

бралась сумма, равная одной трети стоимости дома, что при такомъ расчетѣ бываетъ приблизительно въ 12 лѣтъ,

большее число претендентовъ, чѣмъ имѣется домовъ, то вопросъ рѣшается жребіемъ. Приобрѣтающій домъ уплачиваетъ Товариществу ежегодно 6% покупной цѣны дома, изъ которыхъ 4 считаются квартирной платой, а 2 идутъ на амортизацію стоимости самого дома. Когда изъ такихъ двухпроцентныхъ взносовъ со-

тогда домъ переходитъ въ полную собственность покупателя, а остальные двѣ трети стоимости дома обеспечиваются ипотекой. Если взносы дѣлаются въ размѣрѣ болѣе 6% покупной цѣны, то, разумѣется, чѣмъ больше взносы, тѣмъ раньше домъ переходитъ въ собственность покупателя. Взносы, которые дѣлаются членами, заносятся каждому изъ нихъ въ опредѣленную для этого книгу личныхъ счетовъ, и на эти взносы начисляются проценты; такимъ образомъ, для тѣхъ участниковъ которые не приобретаютъ домовъ въ собственность, это общество имѣетъ



Рис. 42.

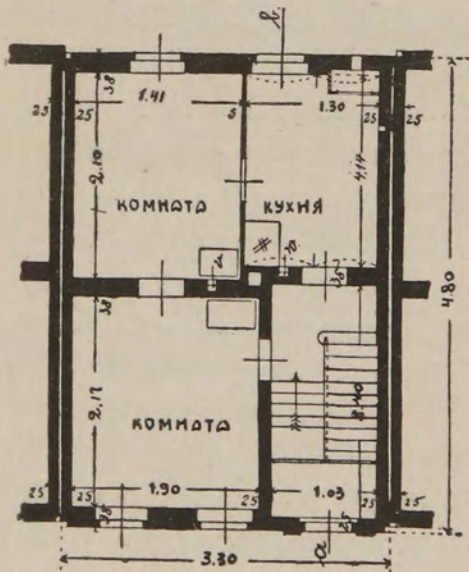
характеръ сберегательной кассы. Чистая прибыль, какая остается къ концу года за отчисленіемъ  $\frac{1}{10}$  части ея въ запасной капиталъ (создаваемый на случай покрытія убытковъ по операціямъ общества), выдается въ дивидендъ членамъ товарищества, сообразно сдѣланнымъ ими взносамъ въ паевой капиталъ и причитающейся имъ въ зависимости отъ этихъ взносов пропорціональной прибыли (см. Прил. II). Это товарищество до 1890 года,

т. е. за первые 5 лѣтъ своего существованія, имѣло 800 членовъ и построило за это время 40 домовъ.

Обычные типы домовъ Товарищества даны на рис. 37 до 51, при чемъ въ первую очередь (рис. 37—41) представленъ односемейный домъ—особнякъ въ планахъ, фасадѣ и разрѣзѣ. Хотя домъ имѣетъ только три комнаты и кухню, но всѣ комнаты просторны, а, при желаніи, находящаяся въ подвалѣ прачешная можетъ быть превращена въ кухню, и тогда полу-

чается четвертая комната для жилья. Высота комнатъ около 4-хъ аршинъ. Большое значеніе имѣетъ еще то обстоя-

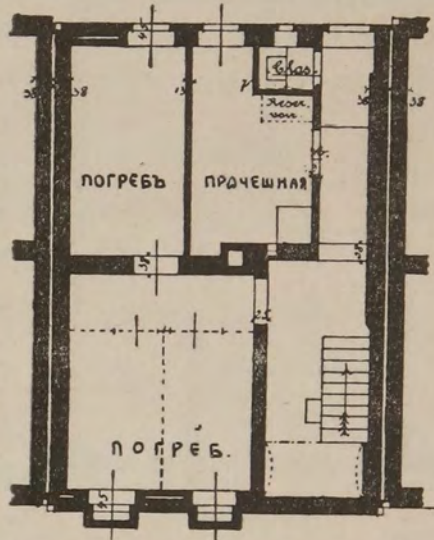
Рис. 44.



1-й и 2-й эт.

тельство, что одна стѣна глухая, и потому можетъ быть пристроена къ со- сѣднему дому, что пред- ставляетъ экономію въ по- стройкѣ и въ отопленіи квартиры. Групповые дома этого товарищества (рис. 42—46) содержатъ по двѣ квартиры: въ 1-мъ этажѣ двѣ комнаты и кухню, и во второмъ три комнаты, изъ которыхъ одна въ мансардѣ. Каж- дый такой домъ изъ двухъ

Рис. 43.

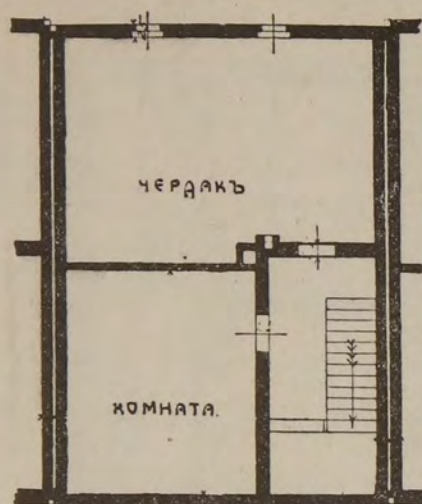


Подв. эт.

квартиръ совершенно обособленъ, но общая компоновка фасада всей группы даетъ возможность получить болѣе

выгодное впечатлѣніе. Другая группа домовъ (рис. 47—51) скомпанована по тому же основному мотиву, но лучше

Рис. 45.



Мансардъ.

разработана какъ въ деталяхъ плана, такъ и въ фасадѣ. Передъ каждымъ изъ такихъ домовъ обыкновенно разбитъ садикъ. Площадь застройки составляетъ почти 17 квадр. саж., а общая площадь каждого такого земельного участка съ постройкою около 82 кв. саженей.

Это строительное товарищество принадлежитъ къ типу товариществъ съ ограниченной отвѣтственностью \*).

Правленіе ведетъ всѣ дѣла и счетоводство, получаетъ и выдаетъ платежи и пр. Наблюдательный совѣтъ контролируетъ веденіе дѣлъ правленія, цѣлость денежныхъ суммъ и вообще слѣдитъ за правильностью и успѣшностью дѣятельности товарищества. Высшая власть принадлежитъ общему собранію членовъ. При такихъ условіяхъ, функціи административныхъ органовъ товарищества, т. е. правленія и наблюдательнаго совѣта весьма ограничены и заключаются только въ управленіи предпріятіемъ; всѣ директивы сохраняютъ за собой сами участники, т. е. общее ихъ собраніе, которое само рѣшаетъ не только вопросы наибольшей важности, но и устанавливаетъ точную инструкцію для дѣятельности административныхъ органовъ, рѣшаетъ вопросы о приобрѣтеніи и продажѣ недвижимости, распределяетъ чистую прибыль, уста-

\*) Германскій законъ 1892 года для такихъ товариществъ съ ограниченной отвѣтственностью требуетъ оглашенія именъ всѣхъ участниковъ. Личную отвѣтственность каждого изъ нихъ передъ кредиторами законъ исключаетъ безусловно. Члены товарищества не обязываются къ личному участию въ веденіи дѣлъ товарищества,

навливаетъ балансъ, рѣшаетъ вопросы внутренняго распорядка и проч. Организация эта въ значительной степени имѣетъ плебесцитарный характеръ: директоръ—распорядитель въ большинствѣ случаевъ можетъ быть уволенъ во всякое время послѣ предварительнаго оповѣщенія. Само собою разумѣется, что при такихъ ус-

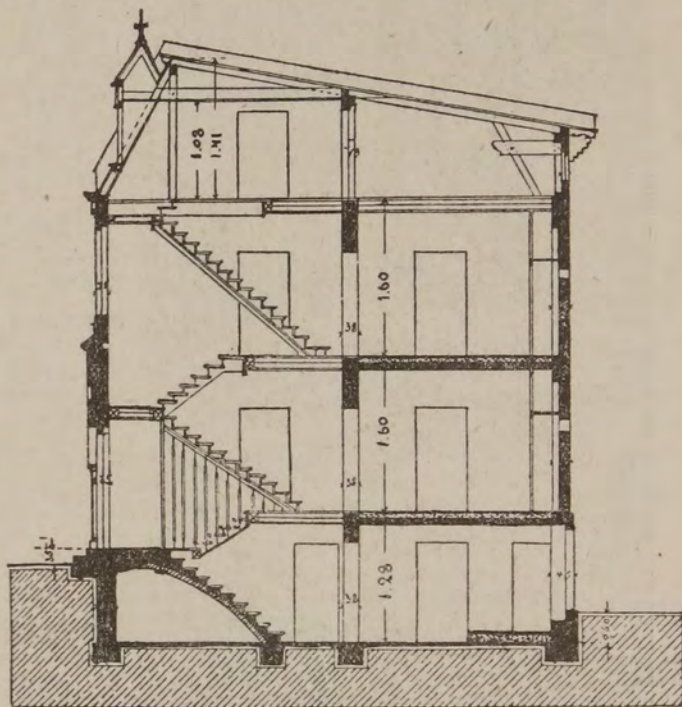


Рис. 46.

ловіяхъ участники товарищества всегда сохраняютъ между собою извѣстную общность интересовъ \*) При этомъ

\*) Эта общность интересовъ сравнительно слаба въ строительныхъ обществахъ американскаго и англійскаго типовъ, цѣль которыхъ сплотиться въ союзъ единственно для образованія складочнаго капитала,—въ нихъ личность участниковъ почти не играетъ никакой роли. Но въ обществахъ съ умѣренной прибылью и товариществахъ взаимопомощи, владѣющихъ общимъ имуществомъ и занимающихся постройками и проч.—личность играетъ важную, если не главную роль, какъ это видно изъ факта: неотчуждаемость паевъ и проч. Наконецъ, высшее значеніе личность пріобрѣтаетъ въ сюзахъ товарищеской взаимопомощи, находящее себѣ выраженіе въ томъ фактѣ, что каждый участникъ, сколько бы паевъ онъ ни имѣлъ, пользуется правомъ только одного голоса. (См. Приложенія).

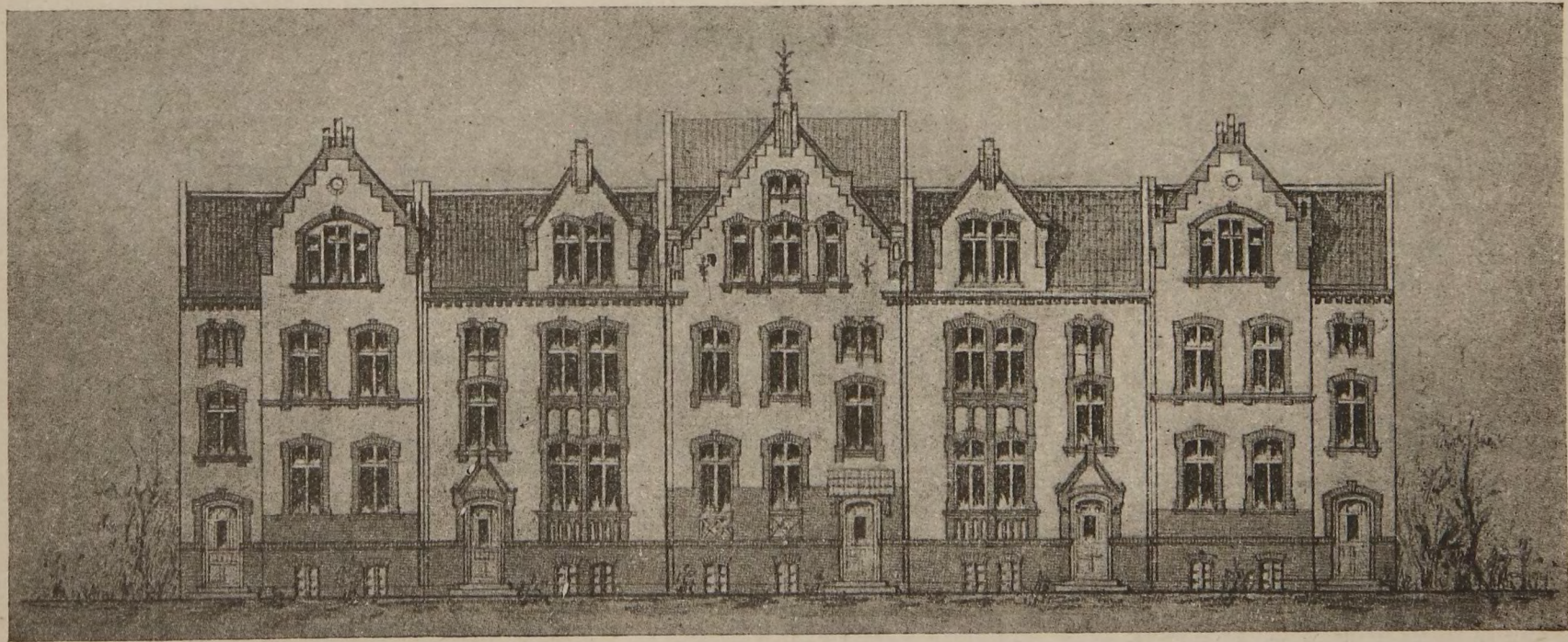
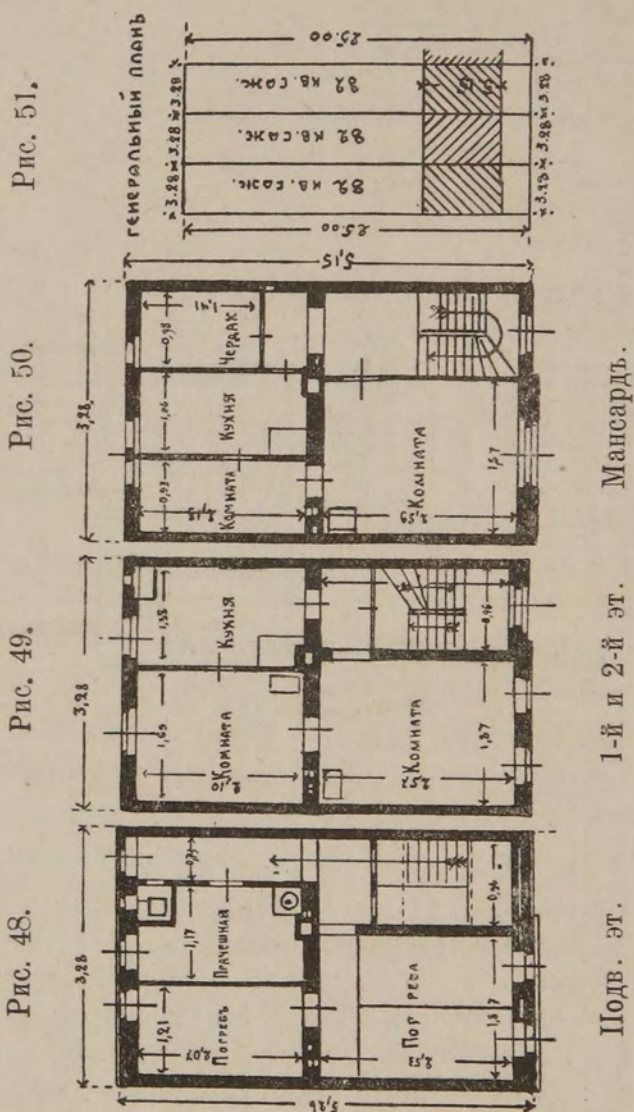


Рис. 47.

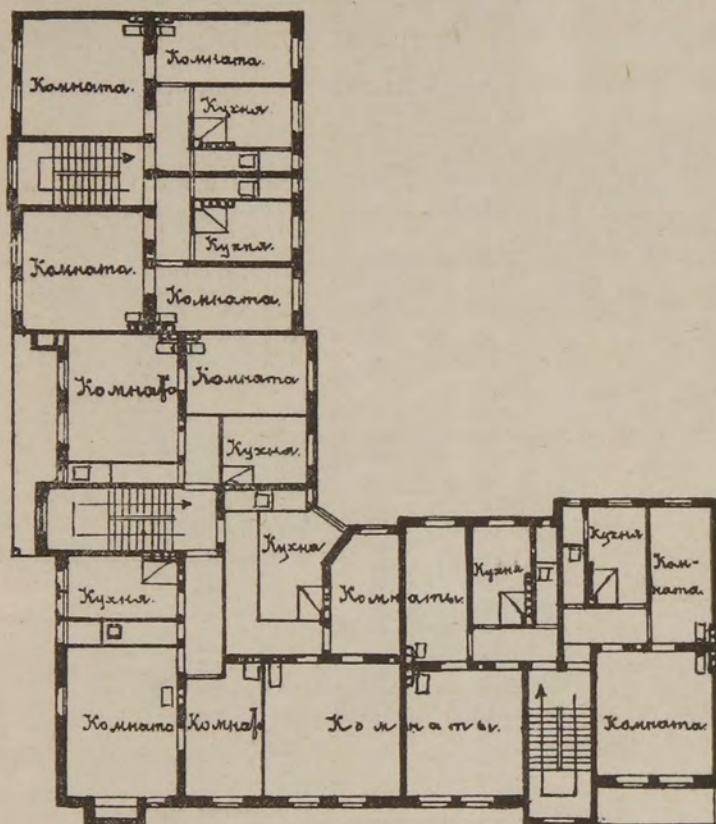
слѣдуетъ замѣтить, что такой товарищескій способъ постройки квартиръ въ германскихъ строительныхъ обществахъ отнюдь не имѣетъ цѣлью создавать мелкихъ собственниковъ и, путемъ поощренія иногда корыстолюбивыхъ наклонностей, создавать возмож-



ность новой жилищной нищеты (путемъ ростовщической эксплуатаціи своего дома); идея и стремленія такой общественной работы заключается въ томъ, чтобы создать полезную собственность для физическаго и нравственнаго



блага обитателей. \*) Съ этой цѣлью германскія общества устанавливають строжайшія правила, изъ коихъ нѣкото-



Верхній этаж.

Рис. 52.

рыя даже вписаны въ крѣпостные акты, какъ наршимѣръ въ случаѣ перемѣны мѣстожительства владѣльца товари,

\*) Анкета, предпринятая Кампфмейеромъ между строительными обществами, съ цѣлью выснить вліяніе ихъ дѣятельности на общее состояніе квартирнаго вопроса, опубликована имъ въ его брошюрѣ: *Kampffmeyer—Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalneuen Wohnungsreformplanes. 1900.* Обшіе отзывы таковы: въ большинствѣ городовъ строительныя товарищества понижали квартирныя цѣны на 10—25%. Единогласно установлено, что строительныя общества повсемѣстно въ значительной мѣрѣ способствовали оздоровленію и улучшенію жилищнаго благоустройства, повысили въ этомъ отношеніи требовательность квартирантовъ и вліяли на улучшеніе качества при-страиваемыхъ частными предпринимателями малыхъ квартиръ.

щескаго дома, союзъ сохраняетъ за собою право взять домъ обратно. Безъ разрѣшенія товарищества владѣлецъ не имѣетъ права дѣлать никакихъ пристроекъ и перестроекъ. Цѣны на квартиры, подлежащія отдачѣ въ наемъ устанавливаются не владѣльцемъ, а товариществомъ. Такія правила имѣютъ опредѣленную цѣль, состоящую въ томъ, чтобы пріобрѣтенное черезъ товарищества имущество не потеряло въ послѣдствіи своего общепользнаго характера. Это тѣмъ болѣе возможно, что въ данномъ случаѣ имущество попадаетъ въ руки малоимущаго класса, для котораго всякая возможность эксплуатаціи этого имущества, всякое увеличеніе его доходности является чрезвычайно соблазнительнымъ, что могло бы повести къ мелкому жилищному ростовщичеству.

Всѣ указанныя отрицательныя стороны системы снабженія членовъ собственными домами совершенно отсутствуютъ въ обществахъ другого типа, которыя, ставятъ своей задачей не отдавать домовъ членамъ въ собственность, а строить на общія средства дома и сдавать въ нихъ квартиры своимъ членамъ на долгіе сроки. Принципъ сохраненія построенныхъ домовъ въ собственности общества и отдача ихъ въ наемъ членамъ въ качествѣ квартиръ былъ примѣненъ въ Германіи впервые Ганноверскимъ Строительнымъ союзомъ, основаннымъ въ 1886 году. Необычный и быстрый успѣхъ этого общества повлекъ за собой цѣлый рядъ подражаній во многихъ городахъ Германіи: по его образцу возникъ Берлинскій Сберегательно-Строительный Союзъ, Гамбургскій и Франкфуртскій союзы и многіе другіе. По существу и органическому строенію эти общества мало отличаются отъ описаннаго типа обществъ, строящихъ собственные дома. Въ извѣстныхъ случаяхъ, какъ на примѣръ, при дороговизнѣ земельныхъ участковъ, такой типъ общества является единственно возможнымъ, такъ какъ необходимость построить многоквартирный домъ исключаетъ возможность передавать квартиры въ собственность квар-

тирантовъ. При такихъ условіяхъ въ трактуемомъ типѣ товариществъ, какъ на примѣръ, въ Берлинскомъ Сберегательно-Строительномъ союзѣ участники приобрѣтаютъ лишь преимущественное право на пользованіе квартирой въ такомъ общественномъ домѣ; чтобы сдѣлаться членомъ союза, достаточно уплатить вступительный взносъ въ 1 марку. Какъ и въ обществахъ перваго типа, здѣсь, для полученія права на занятіе квартиры, требуется имѣть не менѣе одного пая, стоимость котораго составляетъ 300 марокъ, и принадлежать къ союзу не менѣе полугода, при чемъ полной оплаты пая также не требуется; достаточно если въ счетъ пая уплачена небольшая сумма, около 20 рублей. Взносы можно дѣлать даже понедѣльно въ суммѣ не менѣе 30 пфениговъ. Если число претендентовъ на квартиры больше, нежели число свободныхъ квартиръ, то выборъ между ними рѣшаетъ жребій. Наемная плата \*) опредѣляется заранѣе въ размѣрѣ не превышающемъ стоимости процентовъ на затраченный капиталъ съ небольшой надбавкой, и въ теченіе каждаго пяти лѣтъ не можетъ быть повышена. Наемная плата уплачивается впередъ понедѣльно, помѣсячно или по четвертямъ года. Квартирная плата взимается аккуратно строжайшимъ образомъ: всякія отсрочки могутъ быть разрѣшены только правленіемъ съ согласія наблюдательнаго совѣта. Для тѣхъ же членовъ, которые не пользуются квартирами въ общественныхъ домахъ, этотъ союзъ имѣетъ характеръ сберегательной кассы, такъ какъ съ того момента, когда сумма взносовъ достигаетъ 10 марокъ, на нихъ начисляются проценты въ размѣрѣ 4-хъ годовыхъ, а по накопленіи суммы равной стоимости цѣлаго пая, т. е. 300 марокъ, получается право на по-

\*) Въ Берлинскихъ домахъ Союза квартира въ 1 комнату съ кухней, корридормъ и мелкими удобствами обходится въ 6 р. въ мѣсяцъ; въ домахъ Петербургскаго «Товарищества борьбы съ жилищной нуждой» въ Гаваньскомъ городкѣ приблизительно такая же комната съ кухней обходится въ 8 рублей 50 копѣекъ въ мѣсяцъ.

лученіе дивиденда. Всѣ дома союза многоэтажныя. На  
рис. 52 изображенъ планъ одного изъ домовъ этого

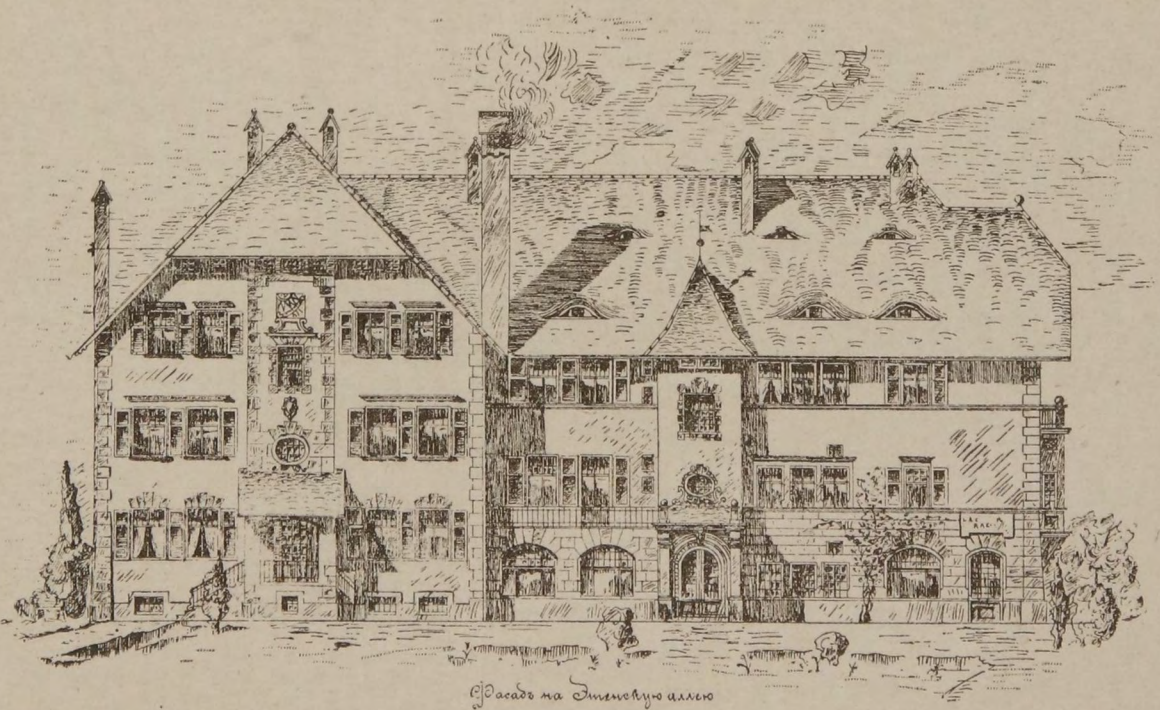


Рис. 53.

союза. Въ архитектурномъ отношеніи дома союза при-  
обрѣтаютъ особнй интересъ, такъ какъ болѣеинство  
5

изъ нихъ построено по проектамъ извѣстнаго берлинскаго архитектора Альфреда Месселя. Планъ скомпанованъ по общему типу домовъ строительныхъ товариществъ большихъ городовъ Германіи. и разнится только въ подробностяхъ. Выгодными сторонами германскихъ рабочихъ домовъ въ большихъ городахъ надо признать: хорошую изоляцію квартиръ, неглубокія комнаты, хорошее освѣщеніе и возможность хорошаго провѣтриванія посредствомъ открыванія противоположныхъ оконъ и дверей. Еще одна подробность въ домахъ Берлинскаго союза: помѣщая клозетъ смежно съ кухонной плитой, архитекторъ находитъ возможнымъ, при такой усиленной вентиляціи клозета, помѣстить его за кладовой для провизіи, которая такимъ образомъ получаетъ наружное окно. Фасадъ дома (рис. 53) показываетъ, что и при постройкѣ рабочихъ домовъ можно съ незначительными средствами достигнуть значительныхъ художественныхъ результатовъ.

Въ 1902 г. Общество имѣло около 3000 членовъ, изъ которыхъ до 400 пользовались квартирами въ домахъ товарищества.

Существуютъ еще нѣкоторыя разновидности товарищескихъ строительныхъ ассоціацій, но, по своимъ главнымъ характернымъ признакамъ, всѣ онѣ дѣлятся на двѣ главныя группы по описаннымъ выше двумъ типамъ: союзы съ домами для продажи и союзы съ общественными домами. Всѣ эти союзы имѣли одну центральную объединяющую ихъ организацію въ видѣ союза всѣхъ германскихъ строительныхъ союзовъ;\*) однако, въ 1897 году они дифференцировались: союзы, примѣняющіе методъ постройки общественныхъ домовъ, отошли въ отдѣльную объединяющую ихъ центральную

---

\*) Verband der Baugenossenschaften Deutschlands.

организацию съ председателемъ д-ромъ Альбрехтомъ. \*)  
 Пригодность и примѣнимость той или другой системы домостроенія для передачи въ собственность или сдачи въ аренду находится, главнымъ образомъ, въ зависимости отъ мѣстныхъ условій и отъ состава самихъ участниковъ. Какъ та, такъ и другая система имѣютъ свои достоинства и недостатки. Преимущество системы постройки домовъ для передачи въ собственность заключается въ томъ, что всѣ затрачиваемые обществомъ капиталы постепенно, по мѣрѣ продажи домовъ, возвращаются обратно товариществу, которое имѣетъ, поэтому, возможность удовлетворить жилищную потребность всѣхъ своихъ членовъ, между тѣмъ какъ общества, сохраняющія домъ въ своемъ постоянномъ владѣннн, гораздо медленнѣе могутъ удовлетворять квартирами всѣхъ желающихъ. Съ другой стороны, преимущество системы постройки общественныхъ домовъ заключается въ томъ, что, во первыхъ, постройка ихъ обходится относительно дешевле и, во вто-

---

\*) Не лишень интереса новый типъ акціонерныхъ строительныхъ обществъ, которыя удачно связываютъ приобрѣтеніе дома съ страхованіемъ жизни. Такія общества возникли въ новѣйшее время въ Германіи (Volksbaugesellschaft въ Берлинѣ), Бельгіи и во Франціи (Caisse d'Assurance). Идея этой комбинаціи заключается въ томъ, что приобрѣтающій домъ, уплачивая строительному обществу только задаточную сумму въ 10% покупной цѣны, вмѣстѣ съ тѣмъ одновременно страхуетъ свою жизнь въ какомъ либо страховомъ учрежденіи на сумму остальныхъ 90% покупной цѣны, право на полученіе которыхъ онъ передаетъ строительному обществу. Такимъ образомъ застрахованная сумма уплачивается Обществу послѣ смерти покупателя или не позже достиженія имъ 60 лѣтняго возраста. Покупщикъ обязанъ только ежегодно вносить проценты за остатокъ покупной цѣны въ размѣрѣ 4-хъ годовыхъ и платить аккуратно страховую премію; при этихъ условіяхъ онъ при жизни пользуется правомъ собственности на купленный имъ домъ, который послѣ его смерти или по достиженіи имъ 60 лѣтняго возраста представляетъ собою чистое, вполне оплаченное, имущество.

рыхъ, въ случаѣ переменъ мѣстожителства или потери платежной способности, члены товарищества не связаны съ домовладѣніемъ и не терпятъ никакихъ убытковъ отъ принадлежности къ обществу. Во всякомъ случаѣ, въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ стоимость земли высока, гдѣ отсутствуетъ хорошее сообщеніе съ окраинами, тамъ обыкновенно предпочитаютъ дома для сдачи; наоборотъ, при противоположныхъ условіяхъ—товарищества охотнѣе предпочитаютъ систему пріобрѣтенія домовъ въ собственность. Послѣднія общества обыкновенно носятъ названія товариществъ и имѣютъ нѣсколько мелкобуржуазный характеръ, такъ какъ каждый членъ съ пріобрѣтеніемъ дома въ собственность уже «рѣшилъ свой социальный вопросъ»; первые же чаще называются союзами и имѣютъ въ нѣкоторомъ родѣ социалистическій отбѣнокъ, такъ какъ имущество всегда остается нераздѣльной общественной собственностью. Въ послѣднее время нѣкоторыя общества въ своихъ уставахъ вполне рационально не связываютъ себя съ извѣстной системой, такъ какъ всегда могутъ наступить обстоятельства, которыя заставятъ примѣнять ту или другую систему.\*)

Сопоставляя различныя системы кооперативной строительной дѣятельности, проф. Брантсъ \*\*) такъ резюмируетъ значеніе ея дѣятельности: «товарищеская организація, говоритъ Брантсъ, даетъ возможность освободиться отъ нездоровой спекуляціи и удорожающ-

\*) Интересна резолюція, принятая Сѣздомъ Всеобщаго Союза германскихъ кооперативныхъ товариществъ въ Нейштадтѣ въ 1898 г. «Сѣздъ предостерегаетъ строительные союзы отъ стремленія посвящать свою дѣятельность обязательно той или другой системѣ построекъ—передачу домовъ въ собственность или постройки общихъ домовъ, такъ какъ оба эти рода товариществъ въ промышленномъ и социальномъ отношеніяхъ совершенно равноцѣнны, и съ полнымъ успѣхомъ одно и то же общество можетъ примѣнять обѣ системы, если только дѣятельность общества соответствуетъ мѣстнымъ условіямъ и организована правильно на принципахъ товарищеской взаимопомощи».

\*\*) Schriften des Vereins für Socialpolitik Bd. 96.

шаго посредничества, передаетъ дѣло домовладѣнія изъ рукъ домовладѣльцевъ въ руки потребителей; далѣе, сохраняя выстроенные большіе многоэтажные дома въ своемъ постоянномъ владѣніи, общепользная строительная дѣятельность такимъ путемъ снимаетъ ихъ съ спекулятивнаго рынка; малые же дома, переходящіе въ собственность жильцовъ, путемъ затрудненія и ограниченія правъ перепродажи и отчуждаемости, дѣлаются предметомъ потребленія, а не рыночнымъ товаромъ».

Результаты товарищеской общепользной строительной дѣятельности въ 1900 году въ Германіи выразились въ общей суммѣ имущества германскихъ строит. ассоціацій, достигшаго 85 милліоновъ марокъ при 8500 домахъ и 24 тысячахъ квартиръ. Одна квартира обходилась въ среднемъ въ 3550 марокъ. Средняя стоимость особняка вмѣстѣ съ земельнымъ участкомъ около 3000 марокъ. Число строительныхъ союзовъ къ 1900 году въ Германіи было около 400, въ теченіи же послѣднихъ лѣтъ число ихъ непомѣрно возросло, такъ, въ мартѣ 1905 г. ихъ было уже до 600\*) и капиталы ихъ въ послѣднее время возрасли въ сильнѣйшей степени. Такъ, по отчету 15 строит. союзовъ\*\*) капиталы ихъ въ теченіе трехъ послѣднихъ лѣтъ возросли на 1110%, т. е. больше, чѣмъ вдвое.—Въ особенности поразительно возрастающее значеніе общепользной строительной дѣятельности въ нѣкоторыхъ городахъ, если сопоставить продуктивность таковой съ количествомъ всѣхъ вообще пристраиваемыхъ квартиръ ежегодно. При этомъ обнаруживается), что общепользное домостроеніе составляетъ въ Гамбургѣ 20%, въ Аугсбургѣ 17%, въ Лейпцигѣ 12%, въ Франкфуртѣ 10% общаго числа строящихся квартиръ\*\*\*).

Всѣ описанныя строительныя учрежденія, союзы и ассоціаціи, конечно, не являются панацеей въ сферѣ жи-

\*) Jahrbuch der Wohnungsreform 1905.

\*\*) Kampfmeier—Die Baugenossenschaften 1900.

\*\*\*) Jahrbuch 1905.



лищной нужды, а товарищества на началах самопомощи теперь уже никому въ голову не приходитъ выдавать за «мориссоновы пилюли» противъ жилищной нищеты, какъ думали нѣкоторые видные экономисты 60-хъ годовъ.— Теперь всѣмъ стало понятно, что строительныя ассоціаціи на началахъ самопомощи имѣютъ наибольшее значеніе для людей, прикрѣпленныхъ къ мѣсту и имѣющихъ болѣе или менѣе опредѣленный и постоянный заработокъ, какъ то: чиновниковъ, мелкихъ торговцевъ, людей свободныхъ профессій и нѣкоторыхъ квалифицированныхъ рабочихъ, представляющихъ, такъ называемый, «постоянный слой». Что же касается огромной массы кочующихъ и неуверенныхъ въ завтрашнемъ днѣ пролетаріевъ и разныхъ пауперовъ, то не только абсолютно, но даже сколько нибудь значительно улучшить ихъ жилищныя условія въ состояніи только демократизированное государство. Да и вообще, относительно колоссальнаго роста самихъ строительныхъ ассоціацій приходится рѣзко подчеркнуть, что таковой былъ бы немислимъ, если бы послѣднія были представлены однимъ своимъ силамъ. Ни взносы самихъ участниковъ, ни даже вклады постороннихъ лицъ не могли бы довести эти ассоціаціи до ихъ нынѣшняго блестящаго состоянія. Этому помогли, во первыхъ, обильный притокъ денежныхъ капиталовъ и дешеваго кредита со стороны государственныхъ, муниципальныхъ и общественныхъ учрежденій и, во вторыхъ, самыя разнообразныя льготы, оказанныя товариществамъ по устройству здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ. Жилищный вопросъ былъ признанъ важнѣйшимъ социальнымъ вопросомъ, а строительныя ассоціаціи признаны однимъ изъ самыхъ рациональныхъ средствъ для облегченія жилищной нужды. Былъ основанъ въ Германіи специальный государственный жилищный фондъ, былъ изданъ цѣлый рядъ соответствующихъ узаконеній, былъ предпринятъ цѣлый рядъ другихъ мѣропріятій, которыя мы рассмотримъ въ слѣдующей главѣ.

---

#### ГЛАВА IV.

Союзы и лиги для борьбы съ земельной спекуляціей и для улучшения жилищныхъ условий.—1-й Германскій Жилищный Конгрессъ.—Международные конгрессы и ихъ резолюціи.—Вліяніе ихъ на законодательство.—Жилищное законодательство и инспекція въ Англіи, Германіи и Франціи.—Принудительное отчужденіе нездоровыхъ домовъ и городскихъ участковъ.—Постройка дешевыхъ квартиръ средствами государства и муниципалитетовъ въ Германіи и Англіи.—Государственный жилищный фондъ въ Германіи.—Государственное поощреніе частной инициативы въ дѣлѣ постройки домовъ съ малыми квартирами.—Налоговыя льготы.—Жилищный вопросъ во Франціи.—Пути сообщенія и ихъ значеніе для облегченія жилищной нужды.—Харьковскіе поселки.—«Городъ будущаго» Уэльса и «городъ—садъ» (Garden—City) Говарда.—Ихъ культурное и социальное значеніе.—Опытъ осуществленія идей Говарда.—Портъ—Сенлайтъ и Борнвилль.

Въ передовыхъ странахъ Запада общественная инициатива создала спеціальныя союзы и лиги для борьбы съ условіями, прямо или косвенно вліяющими на вздорожаніе жизни. Таковы — союзы борьбы съ дороговизной жизни въ большихъ городахъ вообще,—въ особенности же организаціи, преслѣдующія цѣли борьбы съ земельной спекуляціей въ городахъ. Изъ нихъ замѣчательны: англійскій союзъ Land restoration League (London W. E. 376, Strand) и еще болѣе—нѣмецкій Bund deutscher Bodenreformer, имѣющій свой органъ

«Deutsche Volksstimme» (Berlin N. W., Lessingstr. 11). Члены этихъ организацій—люди разныхъ классовъ безъ различія политическихъ партій (отъ социаль-демократовъ до центра и правыхъ). По отношенію къ жилищному вопросу въ большихъ городахъ эти союзы и лиги исходятъ изъ того соображенія, что земельная недвижимость представляетъ основу національнаго существованія, и потому относительно нея должны быть изданы законы, исключающіе всякую возможность злоупотребленія ею въ качествѣ мѣста для жилища. При существующихъ условіяхъ высокія квартирныя цѣны въ большихъ городахъ обуславливаются, главнымъ образомъ, непомернымъ ростомъ городской земельной ренты. Повсюду,—говоритъ Дамашке, предсѣдатель нѣмецкаго союза,—есть въ изобиліи кирпичъ, песокъ, желѣзо и известь,—почему же не строятъ квартиръ, на которыя всегда имѣется спросъ? Вѣдь, если въ другой какой-нибудь отрасли наблюдается увеличеніе спроса, немедленно сюда начинается притокъ капитала и труда. Очевидно, для постройки домовъ необходимо еще нѣчто такое, чего не можетъ произвести даже самая совершенная техника: необходима земля, цѣнность которой прогрессивно увеличивается съ рожденіемъ каждаго индивида, съ каждымъ новымъ успѣхомъ промышленности и ростомъ даннаго города.

«Вотъ эта *земельная рента*, предоставленная частной спекуляціи и является причиной земельного ростовщичества, вызывающаго высокія цѣны на землю и чудовищную арендную плату за тѣсныя и нездоровыя квартиры значительнаго большинства населенія.

«Въ борьбѣ съ жилищной нуждой земельный вопросъ играетъ доминирующую роль. Квартирная реформа есть только подвидъ земельной. Борьба за городскую земельную ренту есть борьба за воздухъ и свѣтъ, за народное здравіе и многія другія блага, ко-

торыя могутъ быть обезпечены человѣчеству только здоровыми и удобными квартирами» \*).

Чтобы оцѣнить колоссальный ростъ земельной ренты въ большихъ городахъ, приведемъ нѣсколько изумительныхъ цифръ изъ книги Фойта: «Земельная рента и жилищный вопросъ». За одно десятилѣтіе съ 1868 по 1877 годъ стоимость городскихъ недвижимостей въ Берлинѣ возрасла отъ 50 до 106 проц.; въ 1886 году стоимость земли, на которой построено предмѣстье Берлина, городъ Шарлоттенбургъ, оцѣнивалась приблизительно въ 45 милліоновъ марокъ, а въ 1897 году эта стоимость возрасла до 300 милліоновъ марокъ. Такимъ образомъ, приращеніе стоимости въ 255 милліоновъ марокъ произошло всего въ теченіе одного десятилѣтія. Если бы Берлинское городское управленіе, хотя бы въ шестидесятыхъ годахъ, скупило окрестныя земли, то оно владѣло бы теперь колоссальной собственностью въ нѣсколько милліардовъ марокъ, и дохода съ этихъ земель было бы вполне достаточно, чтобы отмѣнить все городскіе налоги и ежегодно оставалась бы еще сумма въ нѣсколько десятковъ милліоновъ для осуществленія различныхъ общепользыхъ мѣропріятій. Это соображеніе основано на статистическихъ данныхъ, свидѣтельствующихъ о сказочномъ ростѣ стоимости городскихъ земельныхъ участковъ. Такъ, по Фойту, въ Берлинѣ на Kurfürstendamm еще въ 60-хъ годахъ цѣна квадратнаго метра земли равнялась 6 копѣйкамъ, въ 71 году онъ стоилъ уже около 5 рублей, а къ 1883 году цѣна его возрасла до 45 рублей. Въ Дрезденѣ этотъ приростъ ренты за послѣдніе 10 лѣтъ достигъ болѣе, нежели 1,000 проц.! Само собою разумѣется, что ростъ цѣны городскихъ недвижимостей всею тяжестью ложится на трудящееся населеніе. По изслѣдованіямъ Фойта въ

---

\*) А. Дамашке—Земельная реформа.

большинствѣ германскихъ городовъ изъ суммы, уплачиваемой домовладѣльцу за квартиру, около одной трети идетъ исключительно на погашеніе земельного дохода, а такъ какъ средняя квартирная плата въ большихъ городахъ въ Германіи составляетъ на наши деньги около 70 рублей въ годъ съ человѣка, то, слѣдовательно, каждый житель платитъ ежегодно около 25 рублей только за ту землю, на которой построено его жилище \*). Если семья состоитъ изъ пяти членовъ, то она уплачиваетъ около 125 руб. ежегодно въ пользу владѣльцевъ земли, независимо отъ платы за пользованіе строеніемъ.

Какой же выводъ долженъ быть сдѣланъ изъ этого непомѣрнаго вздорожанія городскихъ земель и связаннаго съ нимъ усиленія квартирной нужды? Если квадратная миля города Берлина, ничего не стоившая тысячу лѣтъ тому назадъ, стоитъ теперь 5 миллиардовъ марокъ, то эта цѣнность создана не усиліями отдѣльныхъ лицъ, — она создана коллективностью. «Представимъ себѣ, — говоритъ проф. Дамашке, — что всѣ жители Берлина покидаютъ этотъ городъ и переселяются всѣ сразу куда-нибудь въ другое мѣсто. Будетъ ли стоить квадратная миля 5 миллиардовъ? — Никогда. Ясно, что земельная рента есть продуктъ дѣятельности всѣхъ и должна сдѣлаться общественной собственностью, т. е. должна принадлежать той совокупности людей, которая ее произвела. Подобно тому, какъ трудъ и капиталъ должны распредѣляться сообразно индивидуальной дѣятельности, такъ и земельная рента должна представлять *общественную* собственность».

Эти идеи по мѣрѣ своего распространенія и вызвали къ жизни указанные выше союзы и лиги, которые начали борьбу противъ непомѣрнаго налога, взваленнаго господами рантьерами на городского обывателя и выра-

\*) Тоже подтверждаетъ д-ръ Мангольдъ — «Die Städtische Bodenfrage. Göttingen, 1904.

ботали для этого цѣлый рядъ требованій. Важнѣйшія изъ нихъ слѣдующія: раціональное налоговое обложеніе построекъ и пустопорожнихъ мѣстъ, высокое обложеніе участковъ при перепродажѣ ихъ и, наконецъ, специальный прогрессивный налогъ на сверхъ-нормальный (конъюнктуральный) приростъ земельной ренты городскихъ недвижимостей (Zuwachsrente или, какъ ее называютъ англичане: unearned increment)\*). Эти реформы должны имѣть цѣлью постепенное возвращеніе общинѣ (государству) тѣхъ цѣнностей, которыя не являются продуктомъ индивидуальной дѣятельности отдѣльныхъ лицъ, и въ конечномъ результатѣ такая реформа должна привести къ постепенному и органическому переходу городскихъ земель въ собственность общинъ, т. е. къ муниципализаціи ихъ.

Кромѣ обществъ, ставящихъ своей непосредственной задачей вопросы жилищной реформы, на Западѣ имѣется цѣлый рядъ учреждений, преслѣдующихъ задачи соціальной политики вообще, причемъ жилищному вопросу такими организаціями удѣляется много вниманія. Таковы, на примѣръ, въ Германіи «Wohlfahrts-Einrichtungen» — «учрежденія народнаго благополучія»\*\*). Квартирному вопросу отдають много вниманія также

\*) Такое тройное обложеніе проведено Германскимъ правительствомъ въ полной мѣрѣ въ провинціи Кіао—Чау на Дальномъ Востокѣ. Тамъ установлены: 1) ежегодный налогъ въ 6<sup>0</sup>/<sub>0</sub> со стоимости земельного участка при этомъ введена трехлѣтняя переоцѣнка недвижимости съ цѣлью опредѣлить приростъ стоимости, являющийся результатомъ развитія путей сообщенія и общей соціальной работы; 2) единовременный налогъ въ 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub> при перепродажѣ; 3) налогъ въ 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub><sup>0</sup> съ образовавшейся разницы между цѣной прежней покупки и цѣной нынѣшней продажи, при чемъ земля, долго остающіяся въ однѣхъ рукахъ также подвержена этому налогу каждыя 25 лѣтъ и 4) преимущественное право правительства оставлять за собою продающіяся земли. («Deutsche Volksstimme». Berlin. 1902).

\*\*) Эти учрежденія имѣють свой специальный органъ: «Centralstelle für Arbeiter - Wohlfahrtseinrichtungen» (Berlin, SW. Dessauerstr. 14).

союзы квартиранимателей, социальные музеи\*), общества социальной реформы, общества народного здоровья и друг.

Здѣсь уместно упомянуть объ одномъ замѣчательномъ германскомъ учрежденіи, о «Союзѣ Имперскаго жилищнаго закона» Verein Reichs-Wohngesetz. Онъ основанъ въ Франкфуртѣ н/М. въ 1898 г. съ цѣлью, какъ гласитъ § 1 его устава, «способствовать подготовкѣ рѣшительнаго и широкаго законодательства для улучшенія жилищныхъ условій». Сообразно съ этимъ, союзъ считаетъ своей задачей выработать проекты законодательныхъ мѣропріятій противъ дурныхъ жилищныхъ условій, способствовать распространенію въ широкихъ массахъ идей, убѣждающихъ въ необходимости жилищной реформы и побудить парламентъ къ законодательнымъ шагамъ въ этой области. Этотъ союзъ

\*) Социальные музеи—эти въ высокой степени поучительныя учрежденія—въ Россіи мало извѣстны. Такіе музеи существуютъ теперь почти во всѣхъ культурныхъ странахъ и работаютъ съ большимъ успѣхомъ; ихъ цѣль—собрать и популяризовать все, относящееся къ практическимъ вопросамъ социальной жизни въ широкомъ смыслѣ этого слова. Всякаго рода реформы и усовершенствованія, клонящіяся къ облегченію жизни трудящихся, къ поднятію ихъ духовнаго и матеріальнаго благосостоянія находятъ отраженія въ собраніяхъ музеевъ. Располагая коллекціями и литературой по различнымъ учрежденіямъ для рабочихъ, по жилищамъ и т. п. музеи безвозмездно снабжаютъ всякаго обращающагося къ нимъ свѣдѣніями и совѣтами по этимъ вопросамъ, даютъ планы жилищъ, проекты уставовъ для кооперативныхъ, потребительныхъ и друг. товариществъ, устраиваютъ постоянныя выставки, бібліотеки и проч. Первый социальный музей основанъ въ Парижѣ по идеѣ графа Шамбрэна, пожертвовавшаго для этого дѣла 1½ милл. франковъ.

Благодаря разбросанности матеріаловъ по жилищному вопросу, автору для настоящаго труда приходилось обращаться за нѣкоторыми свѣдѣніями къ Парижскому и Франкфуртскому социальнымъ музеямъ, которые съ готовностью сообщили ему нужныя указанія, за что авторъ выражаетъ имъ свою признательность.

уже въ первые два года своего существованія, т. е. до 1900 года, имѣлъ до 500 членовъ; теперь же число ихъ во много разъ увеличилось. Члены его принадлежатъ къ различнымъ классамъ безъ различія политическихъ партій; среди нихъ есть ученые, врачи, духовные, адвокаты и пр. Точно также рабочіи организаціи, а равно и строительныя товарищества вступили въ этотъ союзъ въ качествѣ членовъ. Дѣятельность союза выразилась въ цѣломъ рядѣ изданій по вопросамъ: строительныхъ союзовъ и товариществъ, строительнаго законодательства, жилищной инспекціи, жилищной статистики, планировки городовъ и пр. Далѣе, важнѣйшимъ результатомъ, достигнутымъ этимъ союзомъ, надо признать принятіе рейхстагомъ въ ноябрѣ 1899 года, вслѣдствіе петиціи членовъ союза, слѣдующей резолюціи:

«Рейхстагъ проситъ канцлера созвать комиссію съ участіемъ членовъ рейхстага, которая, на основаніи изслѣдованія существующихъ жилищныхъ условій и относящагося къ нимъ законодательства, установила бы, въ какой мѣрѣ государственная власть могла бы принять участіе въ устраненіи и облегченіи жилищной нужды».

Этотъ же союзъ (Verein Reichs-Wohngesetz) содѣйствовалъ созыву въ октябрѣ 1904 года (16—19-го н. с.) въ Франкфуртѣ н/М. 1-го Всеобщаго Германскаго жилищнаго конгресса \*), обратившаго вниманіе всей страны на жилищный вопросъ.

\*) Объ этомъ конгрессѣ Эдуардъ Бернштейнъ говоритъ (Documenten des Socialismus, V, 6): «Рефераты, прочтанные на конгрессѣ, слѣдовали одинъ за другимъ въ прекрасномъ и систематическомъ порядкѣ; они касались вопросовъ домостроенія, добыванія капиталовъ, организаціи и практики постройки малыхъ квартиръ. Референтами были ученые, политики, администраторы, люди, говорившіе съ извѣстной компетентностью, причемъ всякія увлеченія, тенденціозность находили коррективы въ дебатахъ. Такимъ образомъ, конгрессъ получаетъ характеръ и цѣнность учебнаго курса». Работы конгресса собраны въ отдѣльномъ изданіи: «Bericht über den I Deutschen Wohnungskongress» Göttingen. 1905.



Въ конгрессѣ принимало участіе до тысячи членовъ, въ числѣ которыхъ были выдающіеся общественные дѣятели, представители Германскихъ строительныхъ обществъ, рабочихъ союзовъ, общества соціальной реформы, союзовъ квартирнанимателей и множества другихъ организацій, выразившихъ живѣйшій интересъ и симпатію къ дѣлу жилищной реформы. Конгрессъ былъ открытъ обстоятельнымъ рефератомъ о положеніи и развитіи жилищнаго вопроса за послѣднюю четверть вѣка, причемъ впервые были систематически разработаны данныя о томъ, какъ отражалось на жилищныхъ условіяхъ вліяніе различныхъ экономическихъ факторовъ, каковы: положеніе денежнаго рынка, колебанія заработной платы, цѣны на строительные матеріалы и проч. Большой интересъ возбудилъ докладъ: «постройка жилищъ и образованіе капиталовъ», трактовавшій о самомъ жгучемъ вопросѣ — о созданіи денежныхъ средствъ для общепользныхъ строительныхъ цѣлей, причемъ указывалось на необходимость создать для этой цѣли центральное учрежденіе въ видѣ строительнаго банка, который регулировалъ бы приливъ всѣхъ государственныхъ, общественныхъ и частныхъ капиталовъ и распределялъ бы ихъ между различными обществами и учрежденіями, преслѣдующими общепользныя строительныя цѣли. Конгрессъ продолжался четыре дня, которые прошли въ оживленныхъ преніяхъ и докладахъ и закончился тремя рефератами подъ однимъ и тѣмъ же заглавіемъ «Жилищный вопросъ и народное благо»: врачъ, техникъ и доминиканскій патеръ подвергали эту тему обработкѣ съ различныхъ точекъ зрѣнія и доказывали какими многообразными нитями сплетены эти оба вопроса.

Помимо такихъ областныхъ и раіонныхъ съѣздовъ по отдѣльнымъ государствамъ въ 1889 году былъ основанъ въ Парижѣ постоянный комитетъ для созыва пе-

риодическихъ международныхъ конгрессовъ по квартирному вопросу \*).

Изъ числа этихъ международныхъ конгрессовъ наибольшій интересъ представляетъ пятый, состоявшійся въ Парижѣ во время Всемирной Выставки 1900 года. Въ немъ принимали участіе представители: Франціи, Англіи, Германіи, Австріи, Бельгіи, Даніи, Испаніи, Швеціи, Норвегіи, Россіи, Америки и проч. Конгрессъ происходилъ съ 18 по 21 Іюня нов. стиля.

Всѣ государства были тамъ представлены въ лицѣ наиболѣе выдающихся дѣятелей, какъ въ области теоріи жилищнаго вопроса, такъ и практики этого дѣла. Въ трудахъ этого конгресса сведены результаты, представляющіе собой коллективную работу культурныхъ странъ всего міра по улучшенію жилищныхъ условій трудящихся классовъ.

Они выразились въ слѣдующихъ резолюціяхъ, которыя мы—въ виду особой ихъ важности,—приводимъ текстуально \*\*).

*Вопросъ 1. О системахъ постройки и управленія многоэтажными домами.*

1. При постройкѣ многоэтажныхъ домовъ слѣдуетъ стремиться къ улучшенію моральныхъ и матеріальныхъ условій жизни въ этихъ домахъ, выражающемся, главнымъ образомъ, въ удобномъ распредѣленіи комнатъ, достаточномъ содержаніи воздуха, вентиляции и соблюденія всѣхъ требованій гигиены.

2. Слѣдуетъ въ то же время стремиться къ пониженію наемной платы, поскольку это совмѣстимо съ необходимой

\*) Международные Конгрессы дѣятелей по квартирному вопросу созываются приблизительно каждые два года. Первый Конгрессъ состоялся въ Парижѣ въ 1889 году во время выставки; въ 1900 г. былъ уже пятый; затѣмъ шестой собрался въ Дюссельдорфѣ въ 1902 г.; седьмой засѣдалъ въ Льежѣ въ 1905 г., а будущій восьмой, долженъ состояться въ нынѣшнемъ 1907 г. въ Лондонѣ.

\*\*) Challamel. Compte rendu du Congrès international etc. Paris, 1900.

доходностью капиталовъ, помѣщенныхъ въ такія недвижимости съ цѣлю привлеченія къ этому дѣлу денежныхъ средствъ, соотвѣтственно возникающимъ потребностямъ.

3. Какъ лучшій способъ благотворительнаго содѣйствія распространенію дешевыхъ квартиръ слѣдуетъ рекомендовать пожертвованіе капиталовъ филантропическимъ обществамъ для постройки домовъ и сдачи ихъ въ наемъ, съ тѣмъ, чтобы чистый доходъ употреблять на постройку новыхъ квартиръ, могущихъ служить образцомъ гигіены, комфорта и дешевизны.

4. Какъ только доходность затраченнаго капитала обезпечена, слѣдуетъ стремиться къ созданію резервовъ, которые обезпечивали бы его въ будущемъ отъ всякихъ случайностей; дальнѣйшія же свободныя суммы образуютъ спеціальныи фондъ назначенный для удовлетворенія коллективныхъ и частныхъ интересовъ нанимателей.

Въ случаѣ ликвидаціи строительнаго общества, желательно, чтобы освободившіеся капиталы получали подобное же назначеніе и, во всякомъ случаѣ, служили бы общественнымъ цѣлямъ.

*Вопросъ 2. О внутреннемъ распорядкѣ и о контрактахъ для многоэтажныхъ домовъ.*

1. Правила порядка содержанія и чистоты, которыя слѣдуетъ предписывать квартирантамъ, зависятъ прежде всего отъ характера недвижимости и отъ мѣстныхъ обычаевъ; трудно указать ихъ въ абсолютной и въ общей формѣ. Всегда желательно, чтобы квартирнанимателю было предоставлено въ его помѣщеніи возможно больше свободы. Ограниченія этой свободы допустимы только для огражденія общихъ интересовъ обитателей дома.

2. Если приходится сдавать квартиры по словеснымъ договорамъ, то необходимымъ условіемъ сдачи должно быть поставлено соблюденіе правилъ внутренняго распорядка, обязательныхъ для всѣхъ жильцовъ.

3. Всегда, когда это возможно, слѣдуетъ требовать заключенія письменнаго договора на возможно болѣе продолжительный срокъ.

4. Во всякомъ случаѣ безусловно необходимо запрещеніе пересдавать квартиру частями или цѣликомъ другимъ лицамъ

*Вопросъ 3. О меблированныхъ домахъ для одинокихъ мужчинъ и женщинъ.*

Въ виду блестящихъ результатовъ, достигнутыхъ въ разныхъ странахъ устройствомъ образцовыхъ меблированныхъ домовъ

для одинокихъ мужчинъ и женщинъ, конгрессъ выражаетъ желаніе, чтобы подобныя учрежденія примѣнялись на практикѣ въ возможно широкихъ размѣрахъ.

*Вопросъ 4. О способахъ перестройки старыхъ домовъ подѣ здоровыя и дешевыя квартиры.*

Приспособленіе старыхъ домовъ подѣ здоровыя и дешевыя квартиры, требующее дорогихъ и часто трудно выполнимыхъ перестроекъ, признается конгрессомъ допустимымъ только въ случаяхъ, особенно для этого благопріятныхъ; вообще же слѣдуетъ предпочитать постройку новыхъ домовъ.

*Вопросъ 5. Какими способами можно облегчить рабочимъ и ремесленникамъ приобрѣтеніе мелкой собственности.*

1. Лучшее средство, какое можно рекомендовать для облегченія рабочимъ и ремесленникамъ приобрѣтенія мелкой собственности, заключается въ учрежденіи кооперативныхъ обществъ по инициативѣ частныхъ лицъ или при содѣйствіи сберегательныхъ кассъ, имѣющихъ цѣлью давать долгосрочные, постепенно погашаемые займы. Для обезпеченія этихъ займовъ можно рекомендовать, въ возможно болѣе широкихъ размѣрахъ, одновременное съ приобрѣтеніемъ дома страхование жизни покупщика.

Когда же обстоятельства не позволяютъ дѣлать рабочихъ или ремесленниковъ непосредственно собственниками, тогда можно совѣтовать сдачу квартиръ на смѣшанныхъ условіяхъ продажи и страхования жизни.

2. При сдачѣ въ наемъ малыхъ семейныхъ домовъ слѣдуетъ по возможности стараться извлекать рабочаго изъ меблированныхъ квартиръ. Наболѣе дѣйствительное средство для этого — облегчить рабочему приобрѣтеніе необходимой обстановки.

Для того, чтобы положеніе нанимателя малаго особняка сдѣлать болѣе устойчивымъ, слѣдуетъ облегчить ему взносъ квартирной платы путемъ учрежденія «Кассъ нанимателей».

*Вопросъ 6. О нераздѣльномъ наслѣдованіи семейнаго дома.*

1. Желательно, чтобы частичныя реформы, уже проведенныя въ пользу сохраненія устойчивости и нераздѣльности домашняго очага, постепенно сдѣлались общимъ достояніемъ, чтобы область ихъ примѣненія расширялась и чтобы тѣ ихъ основныя положенія, которыя уже проведены въ жизнь, приняли законодательную форму.

2. Но въ стремленіи укрѣпить прочность семейнаго очага не слѣдуетъ прибѣгать къ такимъ законодательнымъ мѣрамъ, которыя подрываютъ частную собственность или по меньшей

мѣрѣ подвергаютъ ее какимъ бы то ни было существеннымъ ограниченіямъ.

*Вопросъ 7. О садахъ при рабочихъ домахъ.*

1. Очень желательно облегчить рабочему владѣніе небольшимъ клочкомъ земли близъ его дома.

2. Даже въ тѣхъ случаяхъ, когда садъ не примыкаетъ вплотную къ дому, или когда рабочій живетъ въ общихъ (многоэтажныхъ) домахъ, садъ можетъ оказать ему очень большія услуги.

3. Слѣдуетъ стремиться, чтобы всякаго рода льготы, оказываемыя рабочимъ домамъ, также распространялись и на сады для рабочихъ.

*Вопросъ 8. О содѣйствіи государства и общинъ дѣлу устройства дешевыхъ квартиръ.*

1. Принимая во вниманіе, что вмѣшательство государства въ дѣло устройства дешевыхъ квартиръ можетъ разнообразиться въ каждой странѣ въ зависимости отъ законовъ, обычаевъ и общихъ размѣровъ зла, съ которымъ приходится бороться, конгрессъ находитъ вопросъ о вмѣшательствѣ государства не подлежащимъ общему рѣшенію и предоставляетъ обсудить его областнымъ сѣздамъ въ каждой изъ представленныхъ на конгрессѣ странъ.

2. Общественнымъ учрежденіямъ въ дѣлѣ улучшенія квартирныхъ условій предоставлена обширная роль:

1) Будучи отвѣтственны за общественное здравіе, они обязаны исчерпать всѣ относящіяся сюда обязательныя постановленія закона;

2) Общественныя учрежденія, въ качествѣ хозяевъ и предпринимателей, обязаны доставлять своимъ служащимъ квартиры, удовлетворяющія извѣстнымъ требованіямъ и облегчать имъ пріобрѣтеніе малыхъ семейныхъ домовъ;

3) Имѣя своей задачей вообще содѣйствовать общему прогрессу, они должны въ самыхъ широкихъ размѣрахъ поощрять частную и общественную инициативу по части улучшенія жилищъ:

а) Путемъ изслѣдованія вопроса о рабочихъ жилищахъ, путемъ уменьшенія сборовъ и налоговъ, постоянныхъ или временныхъ, общегосударственныхъ или мѣстныхъ, при чемъ эти облегченія должны быть достаточно чувствительны, чтобы достигать цѣли;

б) путемъ помощи или покровительства какъ орга-

низаціямъ, пропагандирующимъ жилищную реформу, такъ и обществамъ, которыя ее осуществляютъ, при чемъ помощь можетъ быть оказываема деньгами или натурой;

с) путемъ облегченія ассоціаціямъ по улучшенію жилищъ, открытія кредитовъ и добыванія дешевыхъ капиталовъ, какъ напимѣръ, страховыхъ, изъ сберегательныхъ кассъ, наслѣдственныхъ или другихъ, имѣющихъ общественное назначеніе;

d) побочными улучшеніями, способными усилить это движеніе, напимѣръ, развитіемъ, удешевленіемъ и ускореніемъ способовъ сообщенія, позволяющимъ даже бѣднымъ людямъ жить въ предмѣстьяхъ безъ чувствительной потери времени на переѣздъ къ мѣсту работы и

e) даже непосредственнымъ участіемъ въ дѣлѣ улучшенія жилищъ, либо посредствомъ подлежащихъ возврату займовъ, либо подпиской на акціи такихъ обществъ, поскольку такіа дѣйствія не сопряжены съ рискомъ.

Всѣ эти многообразныя формы помощи, равно какъ и новыя формы, въ какія она можетъ облечься, должны быть разъ навсегда установлены, равно доступны для всѣхъ и поддерживать частную инициативу, не становясь на ея мѣсто и не превращая общественныя учрежденія въ привилегированныхъ конкурентовъ въ дѣлѣ, требующемъ свободной дѣятельности.

*Вопросъ 9. Объ организаціи постояннаго комитета междуна-  
родныхъ съѣздовъ.*

1. Учреждается постоянный комитетъ международныхъ конгрессовъ дешевыхъ жилищъ \*), которые, устанавливая связь между федераціями и группами отдѣльныхъ странъ, централизуютъ движеніе въ пользу этого вопроса.

2. Членами комитета состоятъ тѣ самыя федераціи, изъ которыхъ каждая представлена на конгрессѣ делегатовъ по своему выбору.

3. Бюро комитета составляютъ лица, состоящія въ федераціи той самой страны, гдѣ долженъ состояться каждый разъ будущій международный конгрессъ дешевыхъ жилищъ.

---

\*) Comité permanent des Congrès internationaux des Habitations à bon marché.

До тѣхъ поръ, пока мѣсто будущаго конгресса не назначено, бюро постоянного комитета состоитъ при той федераціи, гдѣ происходилъ послѣдній конгрессъ.

4. Если въ какой либо странѣ не существуетъ федераціи, специально занимающейся вопросомъ о дешевыхъ квартирахъ, то право назначенія делегатовъ принадлежитъ всякой другой федераціи, предметъ дѣятельности которой по своему существу наиболѣе близко подходитъ къ подобнымъ вопросамъ соціальной политики. При этомъ каждой изъ такихъ значительныхъ федерацій предоставлено право присылать отдѣльнаго делегата.

5. Мѣстомъ пребыванія комитета считается мѣстопребываніе его соотвѣтствующаго бюро.

Указанные союзы, лиги и конгрессы играютъ въ общественной жизни очень важную роль. Они подвергаютъ капитальной разработкѣ жилищный вопросъ съ разнообразныхъ сторонъ, организуютъ общественныя силы страны на борьбу съ тяжелыми жилищными условіями, оказываютъ громадное вліяніе на дѣятельность въ сферѣ жилищной муниципалитетовъ и самого государства. Къ разсмотрѣнію этой совмѣстной дѣятельности въ трактуемой области мы теперь и перейдемъ.

Какъ и во многихъ другихъ сферахъ общественной жизни, Англія въ области жилищнаго законодательства идетъ впереди всѣхъ странъ міра. Оно обнимаетъ двѣ большія области: законодательство жилищное и строительное. Первое регулируетъ обязанности домовладѣльцевъ по содержанию строенія въ чистомъ и здоровомъ видѣ, а второе относится къ области домостроенія. Оба эти законодательства дѣйствуютъ посредствомъ различныхъ органовъ, взаимно дополняя другъ друга. Если санитарная инспекція обнаруживаетъ вредныя для здоровья квартиры, то ея полномочія простираются до права закрытія этихъ нездоровыхъ квартиръ. И тогда вступаетъ въ свои права строительное законодательство, которому предоставлено, при невозможности улучшить жилища и устранить вредныя стороны его — право со-

вершенно сломать, уничтожить вредныя для здоровья дома и взаѣмнѣ ихъ построить новыя \*).

Жилищная инспекція въ Англіи является образцовой для всѣхъ культурныхъ странъ, и мы остановимся на ней подробнѣе.

По надзору за жилищами въ Англіи дѣйствуютъ Public Health Act 1874 и для Лондона свой собственный Public Health Act 1891. Органами инспекціи во всѣхъ этихъ актахъ служатъ Local sanitary Authority, представляющее собою мѣстное корпоративное учрежденіе, въ которое входятъ представители различныхъ общественныхъ организацій. Городъ раздѣленъ на участки, изъ которыхъ каждый имѣетъ своего жилищнаго инспектора, состоящаго членомъ Local sanitary Authority. Въ составъ этой жилищной инспекціи входитъ также и рядъ другихъ, родственныхъ съ ними инспекторовъ, какъ то: эпидемическіе врачи, инспектора по исправленію вредныхъ жилищъ и пр. \*\*).

По отношенію къ жилищамъ содержаніе всѣхъ законовъ почти одинаково; оно касается: а) подвальныхъ

---

\*) Что же касается вообще вновь строящихся домовъ, то ни одинъ оконченный постройкой новый домъ не можетъ быть открытъ для пользованія раньше, чѣмъ онъ будетъ осмотрѣнъ надлежащими властями, которыя выдаютъ разрѣшеніе на пользованіе домомъ только въ томъ случаѣ, если стѣны уже просохли, если имѣется достаточно свѣта и воздуха въ домѣ, отхожія мѣста устроены въ достаточномъ количествѣ и, вообще, если не имѣется тамъ обстоятельство, могущихъ вредить здоровью обитателей. Вредными для здоровья признаются помѣщенія, въ которыхъ приходится на каждаго обитателя менѣе 8 (въ Германіи 10) квадратныхъ метровъ площади при 20 кубическихъ метрахъ воздуха.

Владѣльцы вновь отстроенныхъ домовъ, по непригодности не открытыхъ для пользованія, не получаютъ никакого вознагражденія.

\*\*) Численный составъ такой инспекціи весьма великъ: на примѣръ, въ Ливерпулѣ свыше 40, въ Глазговѣ свыше 60 человекъ.



жилищъ, в) гостинницъ (домовъ для холостыхъ), с) доходныхъ домовъ и д) вредныхъ домовъ.

а) Подвалы должны быть не ниже 3 аршинъ и не менѣе, чѣмъ на  $1\frac{1}{2}$  аршина выше линіи тротуара; должны отвѣчать еще ряду другихъ строгихъ требованій, какъ напр.: площадь оконъ должна быть не менѣе  $\frac{1}{10}$  поверхности пола. Если въ недозволенномъ подвалѣ живутъ—штрафъ въ 20 шиллинговъ за каждый день.

в) Въ гостиницахъ и домахъ для холостыхъ должно помѣщаться не болѣе опредѣленнаго числа людей; ихъ содержатели обязаны слѣдить за чистотой и порядкомъ.

с) Наибольшій интересъ представляетъ уставъ о жилыхъ домахъ. Законъ предоставляетъ мѣстнымъ учрежденіямъ право устанавливать число жильцовъ для каждаго дома или квартиры, занимаемой больше, нежели одной семьей, а также устанавливать правила: 1) о раздѣленіи лицъ обоего пола, 2) о регистраціи домовъ, 3) объ осмотрѣ ихъ, 4) о требованіяхъ чистоты и принудительнаго устройства канализаціи, 5) объ обязательномъ мощеніи двора.

Для каждаго взрослого должно быть въ каждой спальнѣ 300 кубическихъ футовъ воздуха, а для ребенка до 10 лѣтъ—150. Въ комнатахъ, не предназначенныхъ исключительно для спанья,—400 и 200.

Жилищный инспекторъ имѣетъ право требовать свѣдѣнія: 1) о числѣ комнатъ въ домѣ, 2) о комнатахъ, занятыхъ болѣе, нежели одною семьей, 3) о числѣ, возрастѣ и полѣ обитателей каждой спальной, 4) о квартирной платѣ каждаго жильца.

Интереснымъ является еще правило, по которому жилищная инспекція имѣетъ свободный доступъ въ домъ во всякое время. При безусловной неприкосновенности частныхъ жилищъ въ Англій („My house is my castle“—„Мой домъ—это мой замокъ“—говорятъ англичане)—

этотъ законъ, на первый взглядъ, мало вяжется съ нашимъ представленіемъ о «свободной Англiи» и служить характернымъ показателемъ, какъ далеко можетъ идти жилищная инспекція и какое ей удѣляется вниманіе. Само собою разумѣется, что общій укладъ жизни въ Англiи совершенно гарантируетъ и жильцовъ отъ какого бы то ни было злоупотребленія своимъ правомъ со стороны администраціи.

По отношенію къ надзору за чистотой и вентиляціей комнатъ, лѣстницъ, клозетовъ, установлены строжайшія правила, какъ на примѣръ: окна въ домѣ, если только позволяетъ погода, должны быть открыты до и послѣ обѣда не менѣе, чѣмъ въ продолженіи часа. Несоблюденіе этихъ правилъ карается штрафомъ.

Наконецъ, четвертая часть закона о «вредныхъ состояніяхъ (nuisances)» касается всякаго рода вреднаго для здоровья состоянія домовъ, квартиръ, клозетовъ, дворовъ и даже цѣлыхъ участковъ. По отношенію къ таковымъ, инспекціи, по установленіи факта «вреднаго состоянія» предоставлены самыя широкія полномочія: она можетъ требовать устраненія и исправленія вредныхъ «nuisances» и, наконецъ, при помощи суда, объявлять квартиры совершенно негодными для жилья.

Логическимъ завершеніемъ всѣхъ указанныхъ законовъ, касающихся заботъ о народномъ здоровьѣ явился, начиная съ 1875 года, еще рядъ актовъ, извѣстныхъ подъ названіемъ—«Cross Act», и увѣнчанныхъ «Housing of the Working Classes Act», то-есть «Закономъ о домахъ для рабочихъ классовъ».

Этотъ законъ—одинъ изъ замѣчательнѣйшихъ въ современномъ строительномъ законодательствѣ — былъ проведенъ въ 1890 году. Онъ предоставляетъ суду самое широкое право принудительнаго отчужденія частновладельческихъ домовъ, оказавшихся вредными для

общественнаго здоровья \*). При этомъ, необходимымъ условіемъ экспропріаці законъ ставитъ требованіе, чтобы вмѣсто отчужденныхъ и сломанныхъ домовъ были обязательно построены новые, отвѣчающіе санитарно-гигіеническимъ требованіямъ и непременно для тѣхъ же самыхъ обитателей, которые жили тамъ до экспропріаці. Этимъ имѣлось въ виду предотвратить тотъ возможный случай, что отчужденныя земли послужатъ для какихъ-либо другихъ цѣлей или что на этихъ участкахъ будутъ выстроены дома для болѣе состоятельнаго населенія.

Этотъ законъ сыгралъ огромную роль въ дѣлѣ улучшенія жилищъ для бѣдныхъ классовъ, и имъ широко воспользовались англійскіе муниципалитеты, какъ въ самомъ Лондонѣ, такъ и въ провинціи. Чтобы судить о размѣрахъ примѣненія этого закона, упомянемъ только, что пространство одного недавно отчужденнаго участка Бетналь-Гринъ въ Лондонѣ равняется семи съ половиною десятинамъ\*\*). Вмѣсто сырыхъ, темныхъ, грязныхъ и тѣсныхъ улицъ и домовъ городское управленіе выстроило большія свѣтлыя помѣщенія съ широкими чистыми улицами, со скверами, фонтанами и павильонами.

На рис. 54 представленъ весь этотъ участокъ съ его прежними старыми постройками и проектированными новыми улицами, представляющими интересъ по своей оригинальной планировкѣ. Центръ всего проекта

\*) Аналогичный законъ въ Бельгіи, Италіи и другихъ странахъ — «expropriation par zone» — «отчужденіе по поясамъ» преслѣдуетъ цѣли, главнымъ образомъ, расширенія городскихъ окраинъ путемъ отчужденія для жилья земель, употребляемыхъ владѣльцами для сельско-хозяйственныхъ цѣлей, а также случаевъ проведенія новыхъ улицъ. (Jäger, II, 130).

\*\*\*) Бетналь-Гринъ во времена Гугенотовъ былъ деревней близъ Лондона. Съ ростомъ послѣдняго Бетналь-Гринъ превратился въ одинъ изъ самыхъ дикихъ и грязныхъ кварталовъ города. Подробно о немъ у Діонео — «Очерки современной Англій». Спб. 1903. стр. 258 сл.

образуетъ круглая, открытая садовая площадка, къ которой радиусами сходятся всѣ новыя улицы. Штриховкой обозначены всѣ новыя, какъ законченныя, такъ и строящіяся зданія. Достоинно вниманія, что какъ при раз-

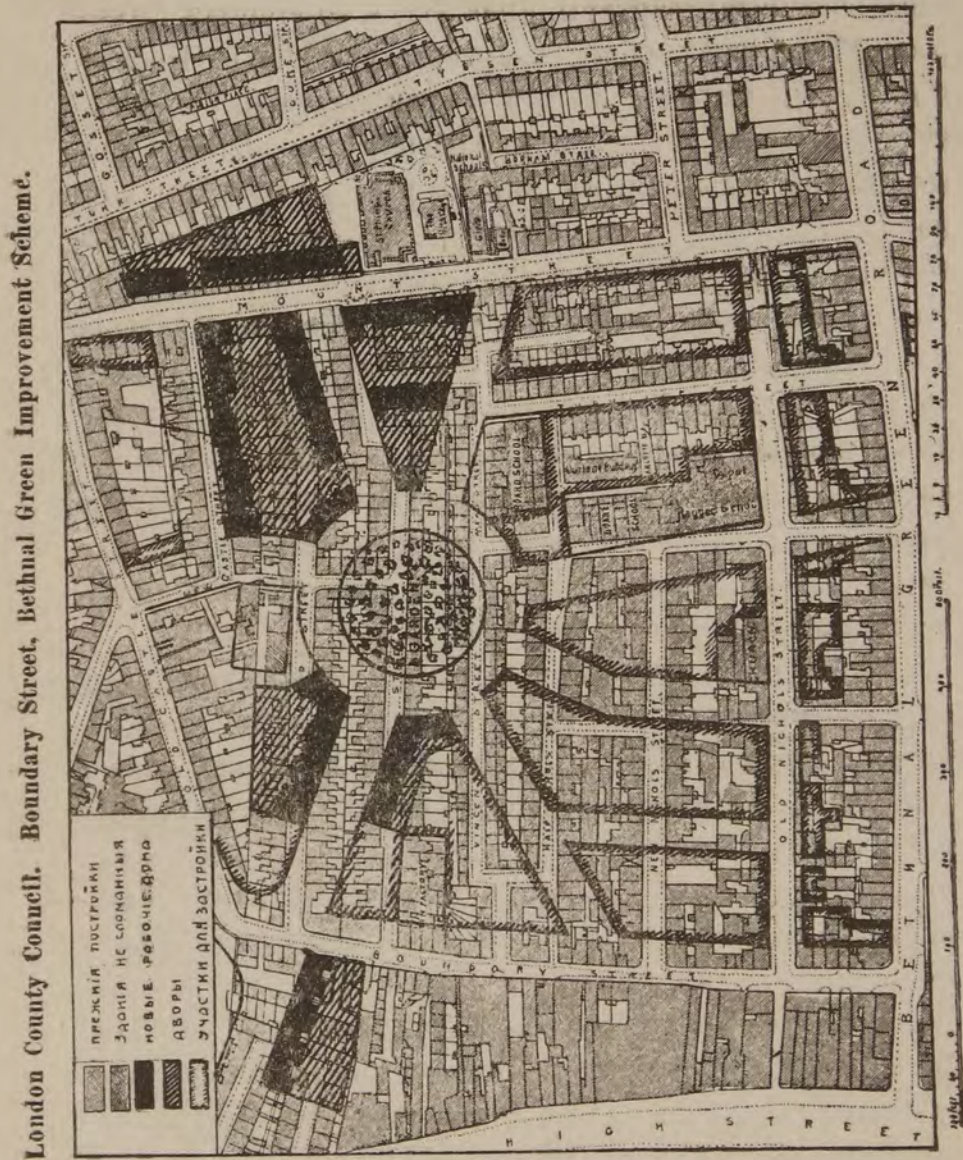


Рис. 54.

бивкѣ всего участка на улицы, такъ и при компановкѣ плановъ квартиръ, совершенно отсутствовало стремленіе использовать участокъ возможно интенсивнѣе, — наоборотъ, всюду имѣются обширные дворы и даже по улицѣ

между домами оставлены разрывы; точно такъ же самые дома имѣютъ незначительную глубину для наилучшаго ихъ освѣщенія и провѣтриванія. Дома Бетналь-Гринъ 3-хъ и 4-хъ этажные и построены по двумъ типамъ: во-первыхъ „Self contained Dwellings“, т. е. совершенно изолированныя квартиры, (рис. 55) и во-вторыхъ „Associated Dwellings“, общія квартиры, (рис. 56). Последнія, хотя и имѣютъ по двѣ и три комнаты, но пользуются общимъ корридормъ, общей судомойней и клозетомъ, расположеннымъ внѣ квартиры. Размѣры комнатъ, какъ видно изъ плановъ, вполне удовлетворительны, но высота небольшая—около 3 арш. 12 верш. Въ каждой изолированной квартирѣ имѣется отдѣльное помещеніе, служащее прачешной и судомойней съ котломъ и сливомъ. Клозетъ совершенно отдѣленъ отъ жилыхъ комнатъ открытыми стѣнами и прачешной. Что касается оборудованія самихъ квартиръ, то тамъ имѣется: очагъ для варки пищи, вентилируемый шкафъ для провизіи, ящикъ для угля, столъ для приготовленія пищи, вентилируемый шкафъ въ нишѣ.

Что касается отсутствія отдѣльной специальной кухни, то, какъ было уже упомянуто выше, въ англійскихъ рабочихъ домахъ готовятъ обыкновенно въ первой жилой комнатѣ, и постоянно поддерживаемый огонь считается наилучшимъ вентилирующимъ средствомъ для такихъ квартиръ. Средній заработокъ обитателей такихъ квартиръ составляетъ, по даннымъ одного изъ лондонскихъ городскихъ архитекторовъ, около 10 руб. въ недѣлю. Наемная плата составляетъ за двѣ комнаты со службами около 140 рублей въ годъ, а за три комнаты со службами около 200 р. въ годъ; цѣны эти значительно выше среднихъ квартирныхъ цѣнъ для рабочихъ въ другихъ городахъ Англій.

Въ общемъ, до 1902 года одинъ городъ Лондонъ на дѣло экспроприаціи нездоровыхъ жилищъ и на постройку взамѣнъ ихъ новыхъ затратилъ свыше 30 милліоновъ

рублей. Городъ Бирмингамъ до 1900 года экспроприровалъ и закупилъ до 2000 домовъ, изъ которыхъ 1200 уничтожилъ совсѣмъ, а остальные осушилъ, исправилъ и оздоровилъ. Свободныя земли городъ сдаетъ дешево для поощренія домостроенія, а если этого недостаточно, городъ самъ строить небольшія квартиры и сдаетъ неимущимъ классамъ; квартира изъ 3-хъ комнатъ стоитъ еженедѣльно всего 1 руб. 50 коп.

Дальнѣйшими примѣрами могутъ служить Манчестеръ, Ливерпуль и Глазговъ, затрачивающіе огромныя суммы на перестройку нездоровыхъ жилищъ, при этомъ достойно вниманія, что при назначеніи квартирныхъ цѣнъ въ построенныхъ городскими средствами домахъ принимается въ расчетъ, чтобы затраченные на это дѣло капиталы окупались обязательно нормальными процентами.

Надо замѣтить, что сломкѣ подвергаются дома, не только явно угрожающіе здоровью жильцовъ, на даже такіе, которые не удовлетворяютъ современнымъ гигиеническимъ требованіямъ. Такъ, напримѣръ, сносятся многіе дома, построенные по системѣ «back to back» (рис. 93), недостатокъ которыхъ заключается только въ одностороннемъ освѣщеніи. Техническія подробности этой интересной перестройки будутъ даны въ слѣдующей главѣ.

Къ числу замѣчательнѣйшихъ учрежденій по жилищной инспекціи принадлежитъ парижская «Комиссія о нездоровыхъ жилищахъ» (Commission de logements insalubres), существующая уже не одинъ десятокъ лѣтъ \*). Комиссія состоитъ изъ 30 членовъ: врачей, архитекторовъ, техниковъ и вообще лицъ, могущихъ быть для этого дѣла полезными. Члены живутъ въ разныхъ участкахъ и потому могутъ быстро вникать во всѣ жалобы.

\*) Альбертъ Шоу—Городскія Управленія въ Западной Европѣ. Спб. 1898 г.

Въ агентурахъ этой комиссіи, которыя имѣются во всѣхъ округахъ Парижа, принимаются даже анонимныя заявленія съ указаніемъ на недостатки дома или квартиры. Эти недостатки комиссія разбираетъ и затѣмъ указываетъ городскому совѣту на необходимость тѣхъ или другихъ улучшеній или объявленія безусловно негоднаго дома совсѣмъ необитаемымъ. За 20 лѣтъ комиссія заставила исправить 15,000 домовъ съ населеніемъ въ полмилліона людей.

Члены комиссіи получаютъ по 10 фр. за каждое засѣданіе и извѣстное вознагражденіе за каждое письменное сообщеніе о нездоровой квартирѣ въ своемъ округѣ. Центральнымъ источникомъ санитарныхъ мѣропріятій служитъ, существующій съ 1802 года, Совѣтъ гигиены и оздоровленія (Conseil d'Hygiène et de Salubrité). Кромѣ префекта полиціи и 24 постоянныхъ членовъ, въ немъ засѣдаютъ деканъ медицинскаго факультета, профессора гигиены и пр. Совѣтъ собирается 2 раза въ мѣсяць, постоянные члены получаютъ 50 франковъ, члены ex officio 10 фр. за совѣщаніе. Оттуда исходятъ центральныя мѣропріятія по оздоровленію города. Сотрудниками Совѣта являются 20 санитарныхъ комиссій подъ предсѣдательствомъ мэра cadaго округа. Въ общемъ получается образцовая санитарная система.

Что касается Германіи, то жилищная инспекція поставлена тамъ значительно хуже, нежели въ Англіи; общаго имперскаго закона въ Германіи нѣтъ; существующія же на этотъ счетъ правила установлены по частной инициативѣ отдѣльныхъ городовъ и государствъ. Только Гамбургъ имѣетъ принудительный законъ о жилищной инспекціи, представляющей, по примѣру Англіи и Франціи, особую организацію изъ общественныхъ элементовъ; въ остальной Германіи функціи жилищной инспекціи выполняются на основаніи общихъ полицейскихъ законовъ преимущественно органами администраціи, причемъ полномочія этой инспекціи по сравненію

съ англійской значительно ограничены. Единственное исключеніе составляет Саксонія, которая первая изъ германскихъ государствъ выступила въ самое послѣднее время на путь серьезной борьбы съ вредными жилищными условіями,—путь, указанный Англіей, до принудительнаго отчужденія вредныхъ жилищъ и постройки взамѣнъ ихъ новыхъ включительно \*).

Берлинское городское управленіе также стало требовать, чтобы по крайней мѣрѣ одна треть усадебнаго мѣста оставалась незастроенной, образуя дворовое пространство для доступа воздуха и свѣта, а также запрещаетъ строить квартиры менѣе предписаннаго объема

---

\*) Едва ли надо упоминать о русскомъ законодательствѣ въ области строительной гигиены,—оно почти отсутствуетъ. Ст. 210, т. XII (изд. 1900 г.) допускаетъ «для огражденія общественной безопасности и народнаго здравія» вмѣшательство администраціи, но только въ случаѣ, если строеніе пришло въ ветхость и угрожаетъ паденіемъ. Есть еще и ст. 195 (тамъ же), которою предписывается «соблюдать надлежащія правила по архитектурѣ для просушки новыхъ стѣнъ». Правительствующій Сенатъ при этомъ поясняетъ, что «вопросъ о томъ, представляетъ ли несвоевременный въпускъ жильцовъ въ новый домъ проступокъ, угрожающій личной безопасности или народному здравію долженъ быть каждый разъ разрѣшенъ судомъ по выслушаніи заключенія экспертовъ» (рѣш. Прав. Сен. 24 Февр. 1899 г. по дѣлу Цвейгенгафта). Само собою разумѣется, что при такихъ условіяхъ и этотъ почти единственный законъ строительной гигиены жилыхъ домовъ остается у насъ мертвой буквой, если не считать общихъ правонарушеній, которыя карактся по «уставу о предупрежденіи и пресѣченіи преступленій». Въ частности по отношенію къ Петербургу дѣйствуетъ еще ст. 198 (тамъ же), по которой «высота возводимыхъ вновь частныхъ домовъ не должна превышать ширину улицъ и переулковъ, гдѣ они строятся». Вообще въ обѣихъ столицахъ вопросы строительной гигиены нѣсколько больше обезпечены, благодаря Обязательнымъ Постановленіямъ Городскихъ Управъ. Такъ, § 3 Московскихъ и § 7 Петербургскихъ «Постановленій» требуетъ, чтобы во всякомъ отдѣльномъ участкѣ былъ, по крайней мѣрѣ, одинъ дворъ, пространствомъ не менѣе 30 кв. саж.



воздуха или же недостаточно освѣщаемыя дневнымъ свѣтомъ съ плохую вентиляціей и отопленіемъ; наибольшая энергія направлена на преслѣдованіе скученности населенія и на увеличеніе средняго размѣра квартиръ. Не менѣе достойны вниманія мѣропріятія Берлинскаго самоуправленія, касающіяся распланировки будущихъ пригородныхъ улицъ, на которыхъ запрещается возведеніе высокихъ квартирныхъ зданій. «Неприкосновенность частныхъ интересовъ,—говоритъ по этому поводу Шоу \*),—представляетъ собой пагубную ересь, которая не должна быть терпима, когда она заявляетъ свои безстыдныя требованія».

Сознаніе необходимости создать общую и обязательную жилищную инспекцію въ настоящее время широко распространено въ Германіи. Цѣлый рядъ союзовъ, ферейновъ, преслѣдующихъ интересы улучшенія условий жизни вообще и жилищъ въ частности, выработали рядъ требованій для созданія общеимперскаго закона о жилищной инспекціи. Выдающійся специалистъ въ этой области фонъ-дербъ-Гольцъ \*\*), формулируетъ эти требованія слѣдующимъ образомъ: во всѣхъ мѣстностяхъ съ населеніемъ свыше 10 тысячъ человѣкъ и, вообще, вездѣ, гдѣ явится въ томъ потребностъ, устанавливается обязательная жилищная инспекція. Осмотръ жилищъ производится почетными членами жилищной комиссіи, также какъ и штатными членами жилищной инспекціи; контроль и всякія дальнѣйшія ревизіи однихъ и тѣхъ же жилищъ производятся только членами послѣднихъ. Указаніе мѣропріятіи противъ нездоровыхъ жилищъ производится только жилищной комиссіей. Исключенія допускаются въ городахъ съ населеніемъ менѣе 50 тысячъ жителей, гдѣ, вмѣсто учрежденія постоянной жи-

\*) Шоу—стр. 555.

\*\*) V. d. Goltz.—Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Göttingen, 1900.

личной инспекции, права и обязанности таковой возлагаются на полицейскую власть.

Мѣропріятія противъ вредныхъ жилищъ могутъ заключаться въ требованіи произвести работы по улучшенію жилищъ и въ совершенномъ запретѣ пользованія жилищемъ (запереть квартиры). Недовольные владѣльцы могутъ жаловаться въ судъ. Исполненіе вошедшихъ въ законную силу рѣшеній комиссіи можетъ осуществляться либо посредствомъ угрозы штрафа, либо посредствомъ выполненія требуемыхъ работъ за счетъ владѣльца, либо посредствомъ совершеннаго закрытія жилища. Принудительное отчужденіе допускается только въ томъ случаѣ, когда вредное состояніе жилищъ происходитъ отъ общихъ условій и не можетъ быть устранено мѣропріятіями противъ отдѣльныхъ жилищъ. Право отчужденія примѣняется также въ случаяхъ, когда жилище закрыто на продолжительное время. Эти нѣмецкія вождѣнія по части жилищной инспекціи, конечно, будутъ осуществлены при нѣмецкой настойчивости и основательности въ очень недалекомъ будущемъ. И, если въ области жилищной инспекціи Германія сильно отстала отъ Англіи, являющейся, по словамъ нѣмецкихъ спеціалистовъ, для послѣдней въ этомъ отношеніи идеаломъ, то въ области государственныхъ построекъ, въ области помощи разнымъ строительнымъ предпріятіямъ со стороны государства, муниципалитетовъ и общинъ \*),

\*) Извѣстный знатокъ германской жизни Голлосъ ставитъ это движеніе въ непосредственную связь съ составомъ думскихъ гласныхъ. Въ своихъ «Письмахъ изъ Берлина» онъ рассказываетъ, какъ постепенно, съ проникновеніемъ въ Думы квартиранимателей и усиленіемъ ихъ вліянія, они побуждаютъ городскія самоуправленія къ улучшенію жилищныхъ условій трудящихся классовъ. Онъ приводитъ примѣръ нѣкоторыхъ городовъ, какъ, на примѣръ, Ульмъ въ Вюртембергѣ, гдѣ при помощи займа изъ сберегательной кассы построены были прекрасные дома для нуждающихся; при этомъ не тратится въ сущности ни одной марки изъ городского бюджета, такъ какъ всё дома за-

разстояніе между этими двумя передовыми государствами значительно меньше.

Въ Германіи само государство проявляет довольно энергичную строительную дѣятельность. Начиная съ 1901 года, въ общегосударственный бюджетъ ежегодно вносится извѣстная сумма въ особый фондъ для жилищныхъ цѣлей. Этотъ фондъ служитъ для займовъ разнымъ строительнымъ товариществамъ, которымъ вы-

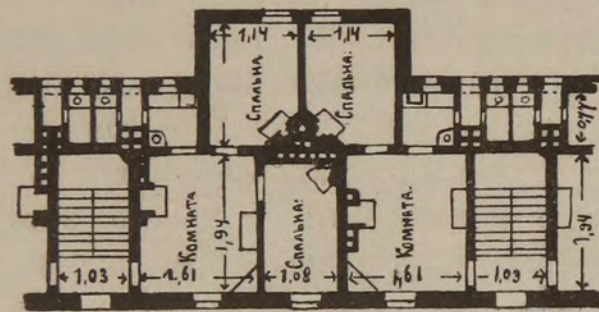


Рис. 55.

дано было въ течение одного 1904 года 5 милліоновъ марокъ, а всего, начиная съ 1901 года — 15 милліоновъ марокъ. Въ государственный бюджетъ на 1905 годъ вновь были внесены для этой цѣли 5 милліоновъ марокъ. Какую колоссальную дѣятельность проявляетъ въ этомъ дѣлѣ прусское правительство, видно изъ того обстоятельства, что за семь лѣтъ, съ 1895 по 1903 г., одно только желѣзнодорожное вѣдомство затратило на строительное дѣло около 50 милліоновъ марокъ, которыя оно почерпнуло изъ трехъ источниковъ: изъ средствъ

няты, и расходы вполне окупаются. Не лишно интереса, что движеніе въ пользу облегченія квартирной нужды встрѣчаетъ противодѣйствіе со стороны лицъ, заинтересованныхъ въ сохраненіи существующаго положенія вещей, которые для этой цѣли объединяются въ домовладѣльческіе фереины, не стѣсняющіеся высказывать такого рода мнѣнія: «всякая поддержка строительныхъ предпріятій, задающихся цѣлью создать для небогатыхъ и трудящихся людей лучшія жилища, составляютъ вторженіе въ право собственности, не общающее добра, потому что, нарушая основные принципы существующаго порядка, такъ называемая квартирная филантропія разжигаетъ дурные инстинкты и вызываетъ несбыточные надежды». (Г. Б. Юлосъ. Письма изъ Берлина, Спб. Изд. Библиотеки Общественной Пользы).

государства, изъ спеціального государственнаго жилищнаго фонда и, наконецъ, изъ средствъ пенсіонныхъ кассъ. Значительные капиталы на постройку малыхъ квартиръ затрачиваются также и другими вѣдомствами: почтовымъ, военнымъ и горнымъ. Главная государственная сберегательная касса (учрежденіе на случай инвалидности и старости) въ теченіе одного 1904 года субсидировала разныя строительныя товарищества на строительныя цѣли 15 милліоновъ марокъ, а вмѣстѣ съ прежде выданными эта сумма достигаетъ 133 милліоновъ.

И въ Англіи городскія управленія неограничиваются перестройкой старыхъ домовъ по требованію жилищной инспекціи, но еще съ 60-хъ годовъ прошлаго вѣка проявляютъ широкую инициативу въ дѣлѣ обезпеченія нуждающихся классовъ здоровыми, удобными и дешевыми квартирами.

Въ настоящее время Единбургское городское управленіе имѣетъ въ пяти различныхъ мѣстахъ города огромные кварталы съ дешевыми квартирами. Лучшія

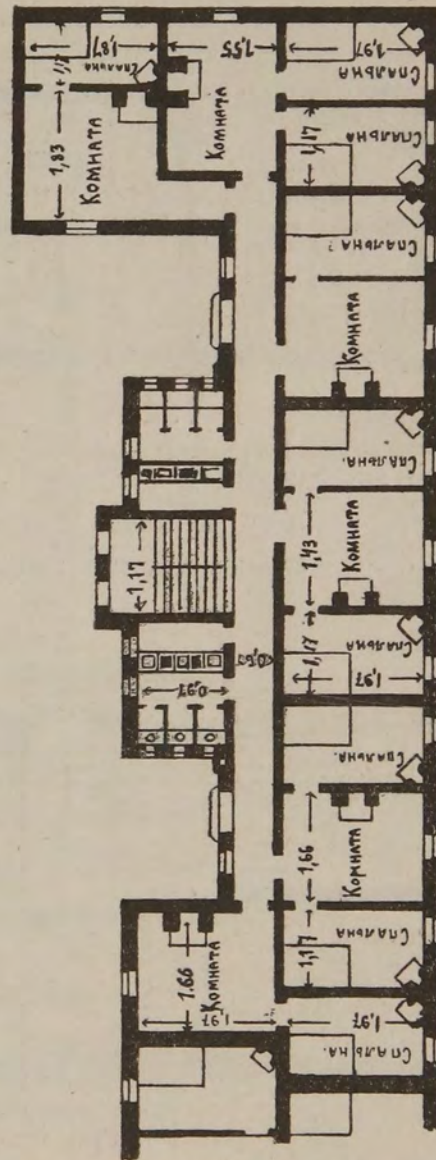


Рис. 56.

изъ нихъ—это Rosemount Buildings, представленные на рис. 55. Зданія эти преимущественно многоэтажны. Наемная плата за указанные три комнаты, изъ которыхъ одна обыкновенно служитъ кухней, составляетъ,

въ зависимости отъ этажа, отъ 80 до 120 рублей въ годъ.

Ливерпуль (рис. 58) также строить для нуждающагося населенія большіе дома высотой въ пять этажей,

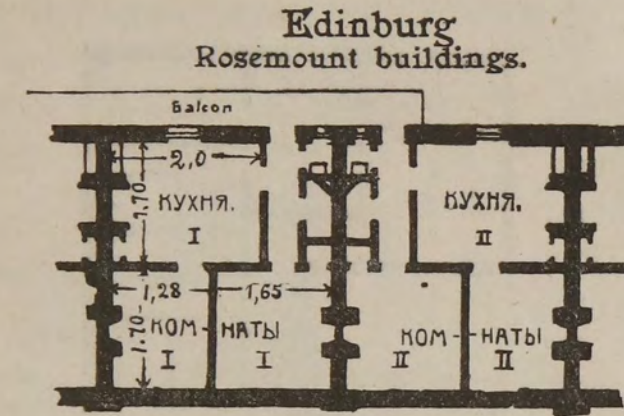


Рис. 57.

однако же каждый домъ имѣетъ длину не больше 10 сажень и глубину не больше 5 сажень. Каждая лѣстница обслуживаетъ четыре квартиры въ 2 и 3 комнаты.

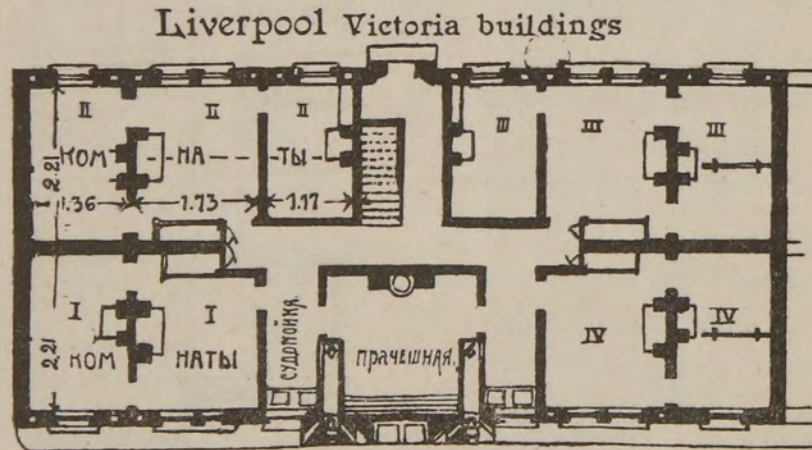


Рис. 58.

Для каждой двухъ квартиръ имѣется клозетъ, а для всѣхъ четырехъ одна общая большая прачешная.

Плата составляетъ за 2 комнаты 110 рублей, а за три—145 рублей въ годъ.

Кромѣ такихъ домовъ казарменнаго типа, городъ строить также и небольшіе рабочіе особняки (рис. 59), содержащіе въ нижнемъ этажѣ комнату и кухню, а въ верхнемъ—еще двѣ комнаты: такіе домики обходятся въ 140 руб. ежегодно.

Наконецъ, Глазговъ изъ всѣхъ англійскихъ городовъ обнаруживаетъ послѣ Лондона едва ли не наиболѣе интенсивную строительную дѣятельность. Дома позднѣйшаго происхожденія сравнительно невысоки, — они преимущественно трехъ-этажные. Эскизъ одной изъ этихъ квартиръ данъ на рис. 60. Къ достоинствамъ плана надо отнести сравнительно небольшую глубину комнатъ: весь домъ имѣетъ всего около 4 сажень въ глубину. Расцѣпка двухкомнатной

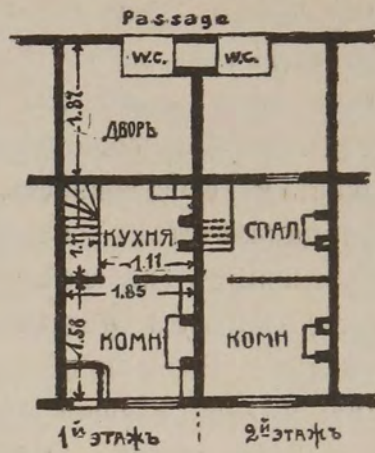


Рис. 59.

квартиры составляетъ около 90 р. въ годъ.

Насколько обширна домо-строительная дѣятельность Глазговскаго городского управленія, видно изъ того, что за одинъ 1893 г. городъ получилъ одной

### Glasgow Salt Market buildings.

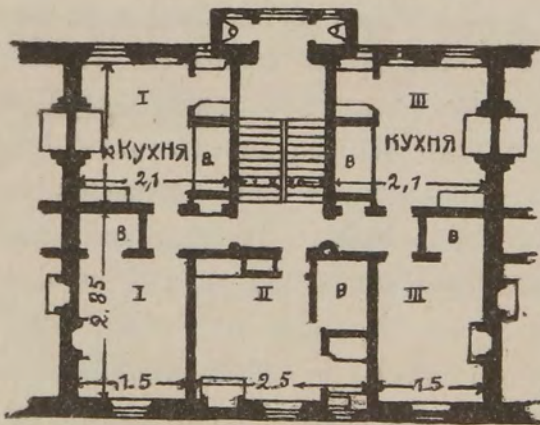


Рис. 60.

квартирной и арендной платы до 185 тысячъ рублей и пріютилъ въ своихъ домахъ до 40 тысячъ человѣкъ.

Этимъ однако еще не исчерпывается общественная помощь въ Англии дѣлу облегченія жилищной нужды.

Англійскіе муниципалитеты не только сами въ огромныхъ количествахъ строятъ жилища, но и оказываютъ большую поддержку частнымъ предпріятіямъ въ этомъ направленіи. Такъ, отвѣчающій національному стремленію англичанъ жить въ отдѣльныхъ собственныхъ домахъ новый англійскій законъ 1899 (Small Dwellings Acquisition Act) облегчаетъ пріобрѣтеніе малаго размѣра домовъ въ собственность. Этотъ законъ предоставляетъ муниципалитетамъ, общиннымъ и другимъ окружнымъ управленіямъ (населеніе коихъ превысило 10.000 человекъ) снабжать средствами желающихъ пріобрѣсти такой домъ. Высшая цѣна дома должна быть не болѣе 3000 рублей. Высшій размѣръ ссуды —  $\frac{1}{5}$  этой цѣны, т. е. 2400 рублей. Срокъ выплаты не долѣе 30 лѣтъ. Община имѣетъ право взять только на  $\frac{1}{2}$  0/0 больше, нежели ссуда обходится ей самой. Пока весь долгъ не уплаченъ, домъ остается собственностью общины. Само собою разумѣется, домъ долженъ быть удовлетворителенъ въ гигиеническомъ отношеніи и совершенно свободенъ отъ разныхъ недопускаемыхъ строительными правилами дефектовъ. Покупщикъ обязательно долженъ самъ жить въ домѣ и не имѣетъ права продавать тамъ спиртные напитки. Для надзора за выполненіемъ этого условія администрація всегда имѣетъ право доступа въ помѣщеніе. Если владѣлецъ не выполняетъ этого требованія, домъ у него отбирается и либо продается другому лицу, либо отдается въ наемъ. Для выдачи такихъ ссудъ общинамъ предоставлено право дѣлать спеціальныя займы.

Любопытно, что это движеніе не ограничивается странами съ крупными городскими и фабричными центрами, но даже и въ маленькой Швейцаріи еще въ 50-хъ годахъ прошлаго столѣтія были предприняты первые опыты постройки дешевыхъ квартиръ \*).

\*) Извѣстія Московскій Городской Думы. Январь 1905 г.

Теперь за 50 лѣтъ это начинаніе пустило глубокіе корни въ странѣ; въ настоящее время въ каждомъ крупномъ городѣ имѣются десятки, а то и сотни домовъ дешевыхъ квартиръ. Въ роли предпринимателей выступаютъ и муниципалитеты, и кооперативныя общества, и промышленно-акціонерныя строительныя компаніи, и общества, преслѣдующія гигиенически-гуманитарныя цѣли. Наиболѣе близко подошли къ цѣли снабженія бѣднѣйшихъ классовъ дешевыми жилищами муниципалитеты. Наоборотъ, промышленно-акціонерныя компаніи, преслѣдуя цѣль полученія наивысшаго дохода, назначаютъ сравнительно высокія цѣны на квартиры, которыя въ силу этого становятся доступными въ боль-

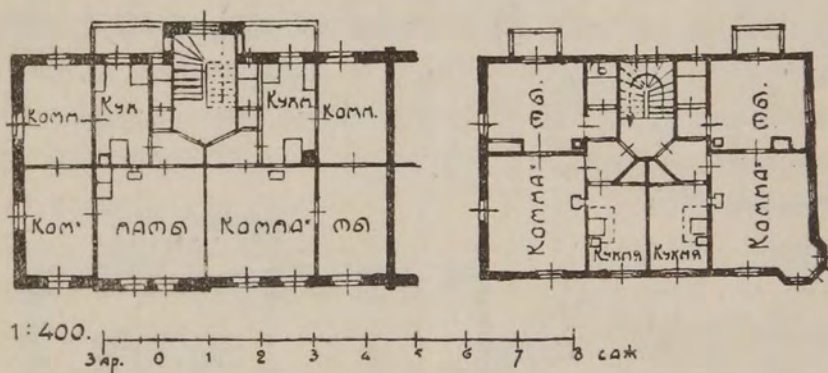


Рис. 61.

Рис. 62.

шинствѣ случаевъ рабочей аристократіи и мелкимъ собственникамъ. Рабочія кооперативныя товарищества для постройки дешевыхъ жилищъ въ общемъ не имѣли успѣха. Въ Базелѣ были сдѣланы двѣ попытки въ этомъ направленіи. Обѣ попытки кончились тѣмъ, что кооперативныя общества выродились въ промышленно-капиталистическія организаціи. Въ первомъ случаѣ изъ 161 выстроеннаго дома большинство очутилось въ рукахъ не рабочихъ, а ремесленниковъ, учителей, телеграфныхъ чиновниковъ и пр. Во второмъ случаѣ, только  $\frac{1}{3}$  домовъ оказалась въ рукахъ инициаторовъ-рабочихъ; значительная часть домовъ осталась за обществомъ и

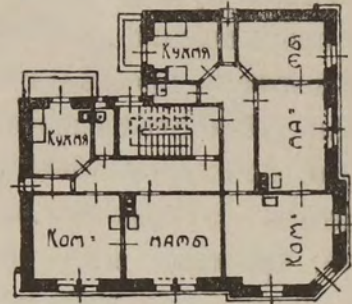


сдается внаймы. Дома рассчитаны на среднюю рабочую семью; обыкновенным типом является квартира въ три комнаты съ кухней, мансардой и разными службами. Квартирная плата ниже средней для Базеля: для рабочихъ жилищъ—2,8 франка за 1 куб. метръ, а средняя въ городѣ—4,5 фр. за 1 куб. метръ. Въ Цюрихѣ попытки рабочихъ обезпечить себѣ дешевыя квартиры имѣли большій успѣхъ. Тутъ и по настоящее время существуетъ товарищество, основанное ткачемъ Лафономъ, которое вы-

строило дома общей стоимостью въ 400,000 франковъ. Часть денегъ была занята у кантональнаго банка; долгъ этотъ остается непогашеннымъ въ силу низкой прибыли, даваемой предприятиемъ. Дома остаются въ собственности общества, а не отдѣльных его членовъ, и сдаются внаймы.

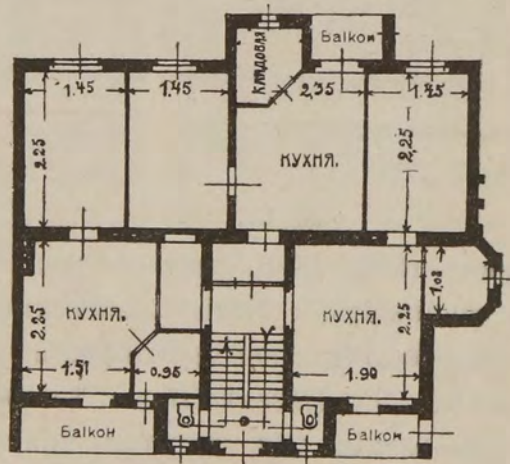
Цѣны на квартиры въ общемъ довольно высокія, отъ 450 до 510 фр. въ годъ; вслѣдствіе этого квартиры занимаютъ только хорошо оплачиваемыми работниками, получаю-

щими не менѣе 5 фр. въ день. Но квартиры свѣтлыя и обширныя - по три большихъ комнаты съ кухней и службами, съ проведенными водой и газомъ. Плата за такую квартиру въ 200 руб. на наши деньги, конечно, должна быть признана не высокой. Любопытно, что при обществѣ



Масштаб 1:400.

Рис. 63.

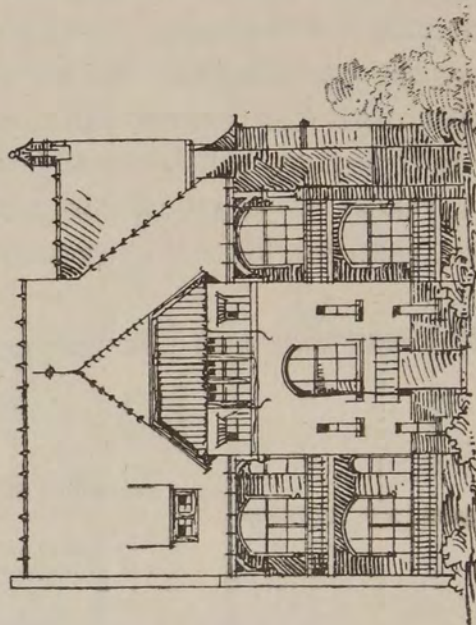


ПЛАНЪ 1-го и 2-го ЭТАЖЕЙ

Рис. 64.

организована сберегательная касса съ цѣлью обезпечить исправный взносъ денегъ; участіе въ кассѣ обязательно для квартирантовъ въ размѣрѣ 100 франковъ. Далѣе, квартиранты имѣютъ самоуправленіе, которое, осуществляется посредствомъ выбора изъ среды ихъ особой «наблюдательной комиссіи»; послѣдняя слѣдитъ за соблюденіемъ гигиеническихъ требованій, а также устанавливаетъ порядокъ пользованія общественными прачешными, сушильными, распределяетъ натуральныя повинности и проч. Необходимо добавить, что обществомъ выстроены большіе многоэтажные дома съ нѣсколькими десятками квартиръ въ каждомъ.

Промышленно-акціонерныя общества постройки дешевыхъ жилищъ дѣйствуютъ въ общемъ вполне успешно. Такъ, въ Базелѣ акціонерное общество, основанное еще въ 50-хъ годахъ, успешно ведетъ свои дѣла и по сію пору, выплачивая акціонерамъ дивидентъ отъ 5 до 6 $\frac{1}{2}$  % на первоначально вложенный капиталъ. Выстроен-



Главный фасадъ.

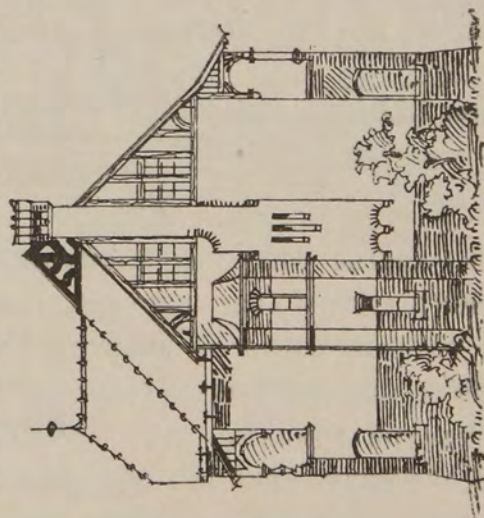


Рис. 65.

Боковой фасадъ.

ные имъ дома вполне приспособлены къ нуждамъ средней рабочей семьи; квартиры небольшія—въ двѣ комнаты съ кухней, мансардой и пр.; цѣны довольно низкія—160 фр. до 400 фр. въ годъ, смотря по величинѣ квартиры. Въ Цюрихѣ дѣйствуютъ два акціонерныхъ строительныхъ общества; одно строитъ дешевые дома на продажу съ выплатой въ теченіе ряда лѣтъ. Изъ 157 выстроенныхъ имъ домовъ 151 уже проданъ; каждый домъ въ среднемъ за 15 тыс. франковъ; въ большинствѣ случаевъ въ каждомъ домѣ по двѣ квартиры. Цѣны домовъ, какъ мы видимъ, недоступны для средняго ра-

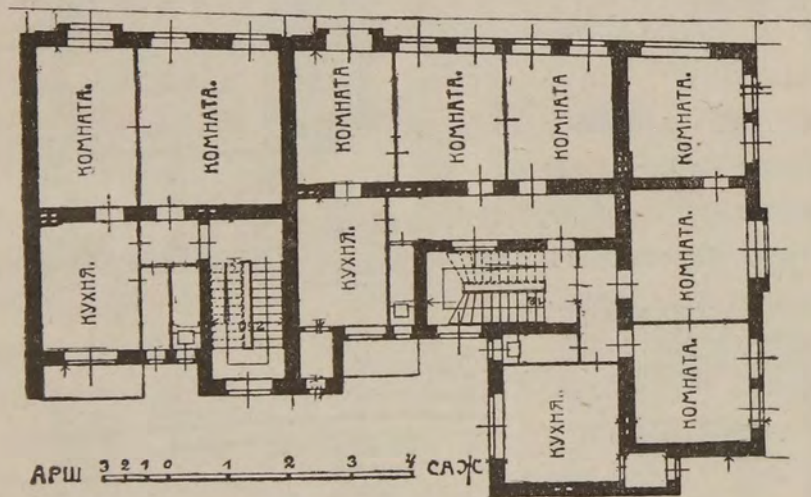


Рис. 66.

бочаго. Другое общество выстроило дома для сдачи ихъ въ наемъ. Цѣны на квартиры установлены дешевыя; такъ, годовая плата за квартиру въ двѣ комнаты съ кухней и пр. колеблется отъ 255 до 305 фр.; за квартиру въ три комнаты—320—360 фр. Общество получаетъ хорошую прибыль, которая въ 1901 г. составила 5,5% на основной капиталъ. Въ Женевѣ нѣсколько акціонерныхъ обществъ; они строятъ дома какъ на продажу, такъ и для отдачи въ наемъ. Большею частью дома строятся небольшіе, въ одну квартиру, стоимостью въ 6 тыс. фр., 8 тыс. фр. и 10 т. фр. Покупаются эти

дома мелкими собственниками и хорошо оплачиваемыми работниками, для средняго же работника цѣна, хотя и со значительной разсрочкой, остается недоступной. Квартирныя цѣны колеблются отъ 360 до 550 фр., смотря по величинѣ квартиры. Прибыли обществъ колеблются отъ 3% до 5%.

Въ общемъ, какъ мы видимъ, частныя промышленно-акціонерныя общества, преслѣдующія интересы наживы, строятъ дома больше для рабочей аристократіи и мел-

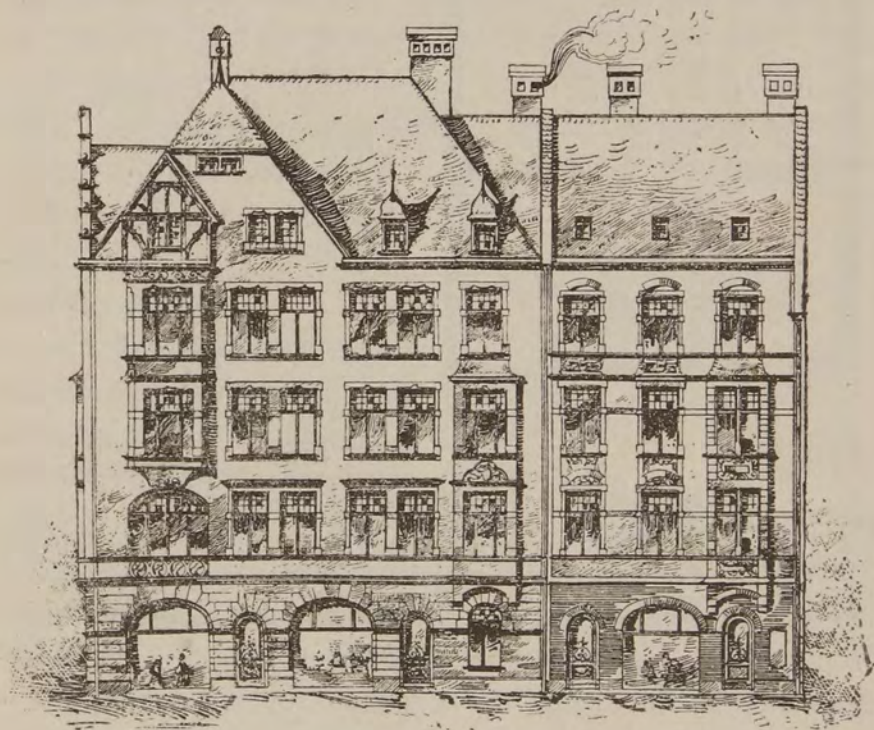


Рис. 67.

кихъ ремесленниковъ, кушцовъ, рантье и пр., чѣмъ для бѣднѣйшей части населенія, особенно нуждающейся въ благоустроенныхъ дешевыхъ жилищахъ. Эту послѣднюю задачу приняли на себя муниципалитеты. Особенно широко поставилъ дѣло муниципалитетъ г. Верна. Имъ въ началѣ 90-хъ годовъ было выстроено около 150 домовъ дешевыхъ квартиръ, стоимостью до 850,000 фр. Квартиры разсчитаны на среднюю рабочую семью; есть квар-

тиры въ одну комнату съ кухней и въ нѣсколько комнатъ. Цѣны квартиръ—отъ 18 фр. до 26 фр. въ мѣсяцъ; площадь квартиръ—отъ 30 до 50 кв. метр. (8—12 кв. саж.). Цѣны въ общемъ на  $\frac{1}{4}$  дешевле, чѣмъ въ частныхъ квартирахъ. Квартиры въ городскихъ домахъ заняты рабочими семьями, заработокъ которыхъ не превышаетъ 4 фр. въ день. Несмотря на дешевыя цѣны.

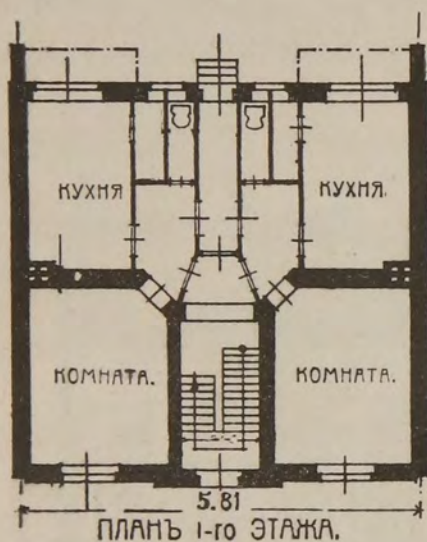


Рис. 68.

городъ получаетъ отъ своихъ домовъ около  $3\frac{1}{2}\%$  чистаго дохода. Дома небольшие, въ каждомъ отъ одной до четырехъ квартиръ; при каждомъ домѣ небольшой дворъ съ садомъ. Муниципалитетъ Женевы только недавно занялся постройкой дешевыхъ жилищъ. Теперь имъ выстроено 10 большихъ четырехъ и пяти-этажныхъ домовъ, обошедшихся ему около 900 тыс. франковъ. Двѣ трети всѣхъ квартиръ—двухкомнатныя; для большихъ семей устроены квартиры въ три комнаты. Комнаты просторныя, не менѣе 20 кв. метровъ поверхности. Дома канализованы, въ каждую квартиру проведены вода и газъ. Цѣна одной комнаты приблизительно 100 фр. въ годъ. Квартиры въ силу своей дешевизны занимаютъ преимущественно бѣднымъ людомъ.

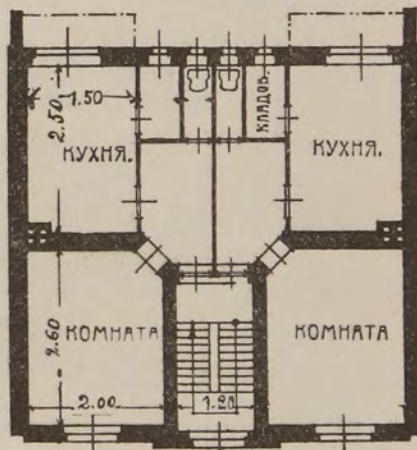
Муниципалитетъ города Невшателя затратилъ на постройку домовъ дешевыхъ квартиръ 450 тыс. франк. Квартирная плата здѣсь выше, чѣмъ въ Женевѣ и Бернѣ,—отъ 360 до 420 фр. въ годъ. Муниципалитетъ Лозанны только приступаетъ къ постройкѣ дешевыхъ жилищъ. По проекту квартиры будутъ двухъ типовъ: въ три комнаты съ кухней, подваломъ и пр. съ платой

городъ получаетъ отъ своихъ домовъ около  $3\frac{1}{2}\%$  чистаго дохода. Дома небольшие, въ каждомъ отъ одной до четырехъ квартиръ; при каждомъ домѣ небольшой дворъ съ садомъ.

Муниципалитетъ Женевы только недавно занялся постройкой дешевыхъ жилищъ. Теперь имъ выстроено 10 большихъ четырехъ и пяти-этажныхъ домовъ, обошедшихся ему около 900 тыс. франковъ.

220 фр. въ годъ, и въ двѣ комнаты съ кухней и пр. съ платой 185 фр. Такимъ образомъ квартиры будутъ доступны для бѣднѣйшаго населенія; величина комнатъ будетъ достаточная — отъ 12 до 16 кв. м.

Что касается нѣмецкаго архитектурнаго творчества въ области государственныхъ и городскихъ зданій, то въ немъ мало характернаго: въ населенныхъ центрахъ при высокихъ земельныхъ цѣнахъ преобладаетъ типъ обыкновенныхъ многоэтажныхъ, казарменныхъ домовъ, а на окраинахъ или въ небольшихъ городахъ — одно и двухъ-семейные дома или, въ крайнемъ случаѣ, «парные дома». Рис. 61, 62, 63 представляютъ планы квартиръ для желѣзнодорожныхъ служащихъ Вюртембергскаго королевства въ Штутгартѣ. По расположенію комнатъ и ихъ величинѣ, по нѣкоторому комфорту, какъ напр., балконы, шкафы, садики при каждомъ домѣ и проч. — эти квартиры, хотя и назначенныя для низшихъ служащихъ, не уступаютъ обыкновеннымъ бюргерскимъ. Дома большею частью трехъ-этажные. Первые два плана принадлежатъ архитектору фонъ-Морлоку, а третій планъ



ПЛАНЪ 2-го ЭТАЖА

Рис. 69.

углового дома, разработанный придворной архитектурной комиссіей, имѣетъ наибольшія достоинства, главнымъ образомъ, благодаря просторному корридору и отсутствію проходныхъ комнатъ.

Изъ домовъ, построенныхъ городскими управленіями, интересны городскіе дома въ Дюссельдорфѣ (рис. 64—70).

Къ числу преимуществъ всѣхъ приведенныхъ плановъ надо отнести: свѣтлыя и легко доступныя лѣст-

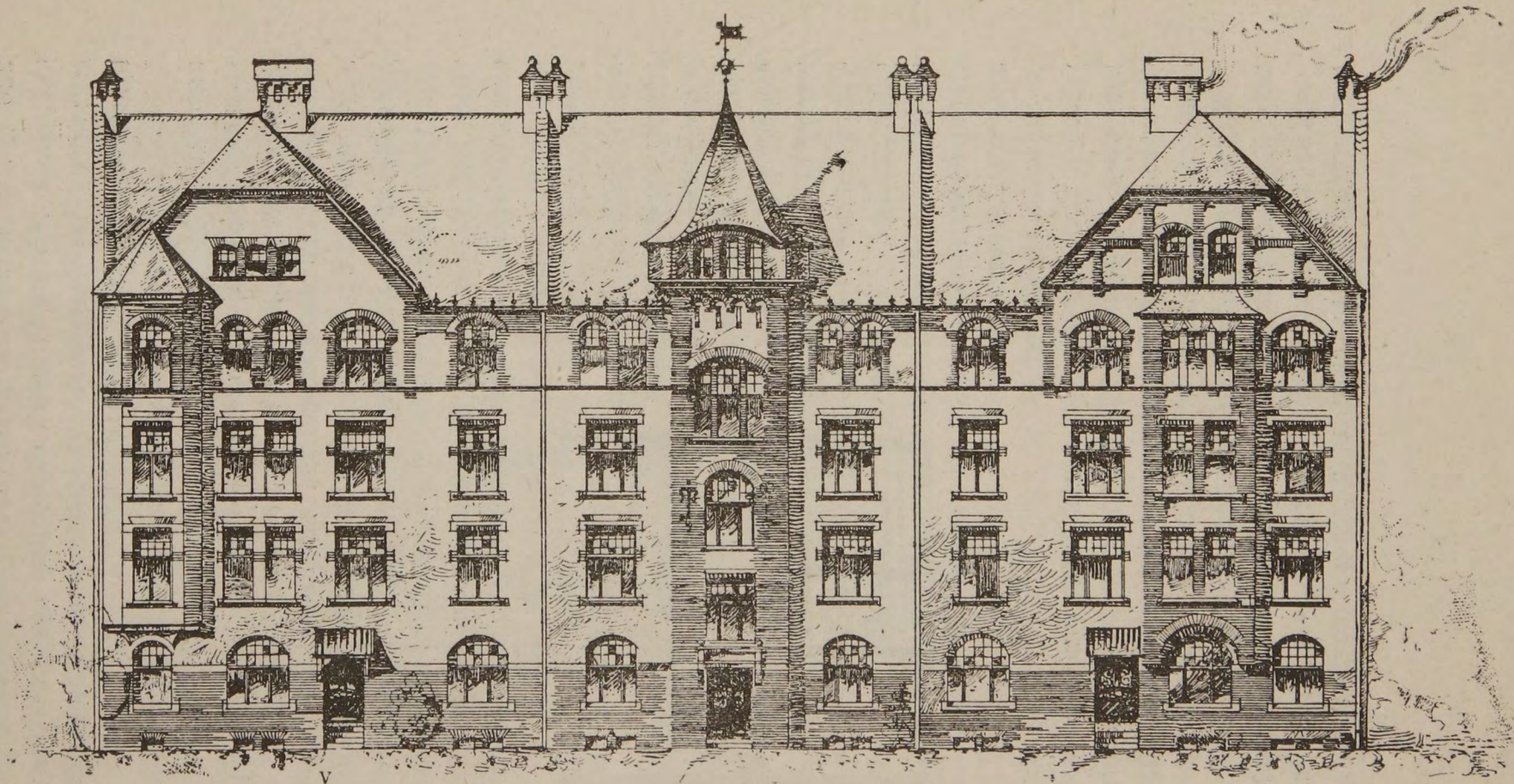


Рис. 70.

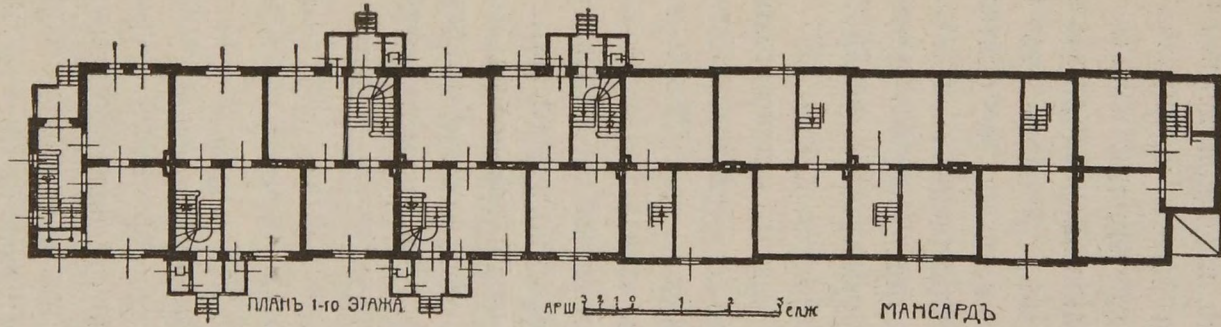


Рис. 71.

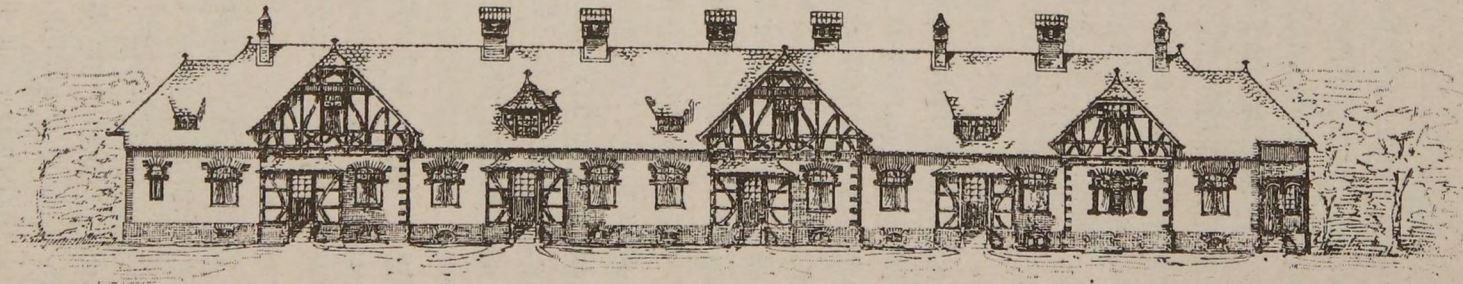


Рис. 72.



ницы, просторныя комнаты, балконы, при кухняхъ кладовыя для провизіи съ окномъ, выходящимъ наружу и, наконецъ, клозеты отдѣльные для каждой квартиры. Слѣдуетъ отмѣтить, что лѣстница, обслуживающая двѣ квартиры, имѣющія хотя бы только по одной комнатѣ, является несомнѣнной роскошью и даетъ изолированность, составляющую выдающееся достоинство плана.

Высота этажей 5 аршинъ, а наемная плата, въ зависимости отъ этажа, составляетъ въ среднемъ отъ 4 до 5 рублей въ мѣсяцъ за каждую комнату, не считая кухни. Фасады разработаны въ современномъ нѣмецкомъ стилѣ и выгодно отличаются отъ фасадовъ обычныхъ рабочихъ домовъ, съ ихъ сухостью и безцвѣтностью, напоминающей тюрьмы.

Изъ городскихъ домовъ, болѣе легкаго типа, находящихся на окраинахъ, упомянемъ о Кельнскихъ городскихъ квартирахъ, законченныхъ постройкой въ прошломъ году (рис. 71 и 72). Въ этомъ проектѣ оригинальна общая планировка помѣщеній и лѣстницъ. При входахъ въ квартиры съ двухъ противоположныхъ сторонъ дома, достигнуты гигиеническія требованія хорошей сквозной вентиляціи и наибольшая обособленность жильцовъ. Каждая квартира имѣетъ въ нижнемъ этажѣ двѣ комнаты, изъ которыхъ одна можетъ служить и кухней, а въ мансардѣ еще двѣ комнаты. Дома эти назначены не для отдачи въ наемъ, а преимущественно для городскихъ служащихъ и рабочихъ.

Облегченіе налогового бремени также составляетъ одну изъ употребительныхъ и цѣлесообразныхъ формъ для поощренія постройки домовъ съ малыми квартирами. Такія льготы предоставляются, конечно, не только малымъ квартирамъ, принадлежащимъ строительнымъ обществамъ, но распространяются на всякую частную собственность вообще, при условіи, если квартиры заняты дѣйствительно нуждающимися или вообще трудящимися людьми, какъ на примѣръ: рабочими, служащими, чи-

новниками и проч. Чтобы льготы не носили произвольнаго характера, установлены точные размѣры «малыхъ квартиръ». Въ Англіи такими «Small Dwellings» признаются квартиры, стоимость которыхъ въ постройкѣ не превышаетъ 300 фунтовъ (около 3000 рублей на наши деньги). Если вмѣстѣ съ тѣмъ годовая плата не превышаетъ 20 фунтовъ (около 200 рублей), то такія квартиры совершенно освобождаются отъ какихъ бы то ни было государственныхъ налоговъ. Результатомъ такого закона является то, что въ Англіи до 4<sup>1/2</sup> милліоновъ квартиръ, — что составляетъ около 80% всѣхъ существующихъ, — освобождены отъ государственныхъ налоговъ; общинные же налоги для такихъ квартиръ сбавлены на 10—25%.

Въ Бельгіи налоговая льгота въ пользу малыхъ квартиръ ведутъ свое начало еще съ 1862 года. По послѣднему закону 1889 года отъ налоговъ совершенно освобождаются квартиры, плата за которыя не превышаетъ 132 франковъ въ годъ при условіи, что наниматель квартиры не владеетъ недвижимостью, хотя бы въ иномъ мѣстѣ.

Въ Германіи послѣ налоговой реформы 1893 года этотъ вопросъ предоставленъ городскимъ управленіямъ, которыя за послѣднее десятилѣтіе начинаютъ слѣдовать примѣру Англіи и Бельгіи. Однако до настоящаго времени только отдѣльные города, какъ на примѣръ, Кельнъ уменьшили на половину размѣръ налоговъ на мелкія квартиры. Отсутствіе общеимперскаго закона въ этой области замедляетъ реформу, пользующуюся въ Германіи большою популярностью\*).

\*) Замѣтимъ кстати, что въ Россіи система обложенія городскихъ недвижимостей предоставлена, какъ извѣстно, компетенціи городскихъ управленій, и потому въ этихъ системахъ замѣчается большое разнообразіе. Наибольше крупные города, какъ-то: обѣ столицы, Кіевъ, Харьковъ, Одесса, Рига и Саратовъ примѣняютъ одинаковую систему обложенія, по которой размѣръ налога опредѣляется въ зависимости отъ а) доходности, в) количества помѣщеній и с) ихъ кубическаго содержанія. При такихъ условіяхъ мелкія квартиры не пользуются никакими льготами, такъ какъ налоги ложатся на всѣ жилыя помѣщенія равномѣрно.

Может показаться странным, что, рассматривая вопрос о государственной помощи для облегчения жилищной нужды в передовых странах Европы, мы не упоминали о Франції, гдѣ жилищный вопрос едва ли не впервые былъ признанъ социальнымъ вопросомъ первой важности. Еще съ конца XVIII столѣтія этотъ вопросъ обсуждался въ литературѣ, привлекая къ себѣ вниманіе широкихъ круговъ французскаго общества, но, къ сожалѣнію, до настоящаго времени дальше смѣлыхъ и фантастическихъ проектовъ—вспомнимъ фаланстеръ Фурье—дѣло не пошло: ни революція 48-го года, ни торжество республики не дали какихъ-либо практическихъ результатовъ въ смыслѣ демократизаціи жилищнаго законодательства \*). Удовлетвореніе жилищной потребности предоставлено тамъ, главнымъ образомъ, свободной конкуренціи, отношеніямъ спроса и предложенія. Большимъ успѣхомъ поэтому пользуются во Франціи частныя промышленно-акціонерныя строительныя предпріятія, преслѣдующія цѣли наживы. Такъ, укажемъ на «Société de logements économiques et d'alimentation» въ Ліонѣ, занимающееся преимущественно постройкою дешевыхъ квартиръ и владеющее недвижимостью на сумму до шести милліоновъ франковъ.

Закономъ 1894 года французское законодательство отдало дань общественному движенію въ пользу жилищной реформы. Этотъ «законъ о дешевыхъ квартирахъ»—*Loi relative aux habitations à bon marché*—имѣетъ цѣлью

---

\*) Достаточно указать, что до послѣдняго времени во Франціи сохранился совершенно невѣроятный по своей жестокости особый налогъ на окна и двери, приносящій 62 милл. франковъ ежегодно. Этотъ варварскій налогъ имѣетъ своимъ послѣдствіемъ что большое количество домовъ, именно для бѣднѣйшихъ классовъ, остается совершенно безъ оконъ. Въ 1883 году во Франціи было 219.000 домовъ съ 1.400.000 обитателей, которые получали свѣтъ и воздухъ, только черезъ двери. Два милліона домовъ съ 11 милл. обитателей имѣли только по 2 окна.

поощрять и субсидировать общества и частных лицъ въ дѣлѣ постройки и пріобрѣтенія домовъ съ малыми квартирами, подъ которыми подразумѣваются квартиры съ годовой платой, не превышающей 375 франковъ. Для организаціи такой помощи предоставляется мѣстнымъ властямъ учреждать комитеты (Comités d'habitations à bon marché), которые изыскиваютъ средства и предоставляютъ налоговыя льготы.

Этотъ законъ, въ силу своей необязательности, явился мертворожденнымъ: за 8 лѣтъ, до 1902 года такихъ комиссій по всей Франціи учреждено было всего 88, а общій капиталъ, затраченный на общепольное домостроеніе, опредѣляется къ тому времени въ 23 милліона франковъ. Для богатой и культурной Франціи такіе результаты надо признать незначительными не только по сравненію съ Англіей и Германіей, но даже съ маленькой Бельгіей, гдѣ при косвенномъ поощреніи со стороны государства за небольшой промежутокъ времени, съ 1889 по 1900 годъ было основано свыше 140 строительныхъ обществъ съ капиталомъ въ 37 милліоновъ франковъ, построившихъ 17,000 квартиръ \*).

Вотъ общія и краткія свѣдѣнія о дѣятельности государства, муниципалитетовъ и общинъ передовыхъ культурныхъ странъ въ сферѣ удовлетворенія жилищныхъ нуждъ. Подъ давленіемъ городской демократіи современное общество, какъ мы видѣли это въ жилищной области, уже начинаетъ выступать на путь въ нѣкоторомъ родѣ «соціализаціи» сначала въ переносномъ смыслѣ, т. е. центральные и мѣстные правительственные органы начинаютъ «принимать къ свѣдѣнію» интересы общества, взятаго въ цѣломъ, а потомъ демократизирующіяся власти начинаютъ содѣйствовать уже въ собственномъ смыслѣ «обобществленію» жилищъ и жизни вообще. Послѣднее происходитъ въ различныхъ странахъ въ

\*) Jäger.—Die Wohnungsfrage, B. 1. Berlin, 1902.

зависимости отъ исторически сложившихся условій либо путемъ «муниципализаціи», какъ въ Англіи, либо по программѣ государственнаго социализма, какъ въ Германіи \*). Для насъ, русскихъ, дѣятельность культурныхъ странъ въ жилищной области, какъ и во всѣхъ другихъ,

\*) Отношеніе германской социаль-демократической партіи къ жилищному вопросу было выражено впервые еще въ 1872 году въ резолюціи, которая требовала, чтобы «каждая община была обязана закономъ снабжать своихъ членовъ жилищами преимущественно по системѣ отдѣльныхъ квартиръ, для каковой цѣли общины должны получить право отчуждать по нормальной оцѣнкѣ всѣ не застроенныя земли; средства должно предоставить государство. Жильцы этихъ домовъ должны уплачивать квартирную плату, при чемъ государство остается собственникомъ земли и построенныхъ домовъ».

Эта резолюція, однако, была найдена впоследствии реакціонной, и въ 1901 году на партийномъ конгрессѣ въ Любекѣ была принята слѣдующая программа по квартирному вопросу: а) сохраненіе и увеличеніе площади городского землевладѣнія; в) постройка средствами общинъ жилищъ, сдача ихъ по собственной стоимости, независимость жильцовъ отъ общины; с) учрежденіе коммунальныхъ комиссій для регулированія инспекціи, статистики и посредничества при наймѣ; d) улучшеніе строительныхъ правилъ; е) реформа городскихъ налоговъ и f) выкупъ и сооруженіе путей сообщенія средствами городовъ. (Vorwärts, 1901. № 225).

Какъ видно изъ этой программы, социаль-демократы въ своихъ практическихъ выводахъ по жилищному вопросу мало отличаются по существу отъ центра и даже правыхъ. Замѣтимъ кстати, что въ программы нашихъ русскихъ политическихъ партій жилищный вопросъ вовсе не вошелъ какъ самостоятельное требованіе. Только въ программѣ Россійской Социаль-Демократической Рабочей Партіи упомянуто объ инспекціи надъ рабочими жилищами. Этотъ п. 12 программы требуетъ «надзора органовъ мѣстнаго самоуправленія съ участіемъ выборныхъ отъ рабочихъ, за санитарнымъ состояніемъ жилыхъ помѣщеній, отводимыхъ рабочимъ предпринимателями, равно какъ за внутреннимъ распорядкомъ этихъ помѣщеній и за условіями отдачи ихъ внаймы,—въ цѣляхъ огражденія наемныхъ рабочихъ отъ вмѣшательства предпринимателей въ жизнь и дѣятельность ихъ, какъ частныхъ лицъ и гражданъ» (2-й Съѣздъ Партіи въ Женевѣ и Лондонѣ, 1903 г.).

является поучительнымъ примѣромъ для скуднаго настоящаго и утѣшеніемъ для лучшаго будущаго, ибо, по словамъ Маркса, «культурныя страны показываютъ оставшимъ картину ихъ будущаго».

Намъ остается еще сказать о значеніи для жилищныхъ условій путей сообщенія, служащихъ важнѣйшимъ средствомъ для разрѣженія огромныхъ массъ населенія, скопляющихся въ большихъ городскихъ центрахъ. Въ своей прекрасной книгѣ «Деревенскій отходъ и возвращеніе на лоно природы» Эмиль Вандервельде указываетъ на цѣлый рядъ интереснѣйшихъ фактовъ отлива городского населенія въ сосѣднія и даже отдаленныя села, вслѣдствіе легкости сообщеній при помощи множества желѣзныхъ дорогъ, электрическихъ трамваевъ, предмѣстныхъ, окружныхъ и другихъ сообщеній, обезпечивающихъ сельскому люду возможность заниматься городскими промыслами, не переставая жить въ деревнѣ. Благодаря указанному обстоятельству, территорія города расширяется, и послѣдній своими «щупальцами» начинаетъ все болѣе и болѣе охватывать ближайшія деревни, обращая ихъ постепенно въ свои предмѣстья, начинается происходить усиленная демиграція населенія отъ центра къ периферіи, что является чрезвычайно важнымъ обстоятельствомъ для улучшенія жилищныхъ условій и горожанъ, и сельчанъ. Начинаетъ сглаживаться исконное различіе между городомъ и деревней. Они начинаютъ проникать другъ въ друга и постепенно создавать для людей новый типъ жилищнаго и жизненнаго вообще уклада. Извѣстный Уэльсъ \*), чья пророческая фантазія относительно не столь отдаленнаго будущаго нашихъ городовъ построена на вполнѣ реальныхъ основаніяхъ, рисуетъ очень интересную ближайшую эволюцію города. По его приблизительнымъ вычисленіямъ, благодаря блестящему усовершенствованію нашихъ пу-

\*) Уэльсъ—Предвидѣнія. Москва. 1902.

тей сообщенія, въ 10—15 разъ сокращающему сравнительно съ примитивными способами передвиженія недавняго прошлаго разстояніе отъ окраинъ къ центру и обратно, радіусъ нашихъ городовъ можетъ вскорѣ достигнуть 40 верстъ, что даетъ колоссальную площадь въ 5.000 квадр. верстъ, а это значитъ: на широкихъ пространствахъ вокругъ нынѣшняго города образуется безпримѣрное разнообразіе подгороднихъ мѣстечекъ и округовъ, при чемъ границы ихъ съ городомъ окончательно сотрутся, произойдетъ радикальное измѣненіе нынѣшнихъ централизованныхъ городовъ. Авторъ ставитъ вопросъ о судьбѣ нынѣшнихъ центровъ и даетъ на него въ высокой степени художественный отвѣтъ.

Что останется съ нынѣшнимъ центромъ?—спрашиваетъ себя Уэльсъ—Центръ, вѣроятно, по прежнему останется городомъ, но въ сущности онъ будетъ базаромъ съ рядами магазиновъ, памятниковъ, банковъ, ресторановъ, увеселительныхъ мѣстъ, съ подвижными троттуарами, лифтами и стеклянной кровлей отъ непогоды—словомъ, это будетъ огромный блестящій центръ народной дѣятельности. Вся частная семейная жизнь уйдетъ въ предмѣстья.

Это будутъ, несомнѣнно, любопытные и разнообразные раіоны. Лѣсовъ и, вообще, растительности будетъ много, такъ какъ между группами домовъ повсюду явятся сады и парки. Архитектура домовъ будетъ самая разнообразная, такъ какъ каждый будетъ выбирать для своего дома стиль по своему вкусу. Многіе дома будутъ, вѣроятно, собственностью жильцовъ, построенные ими для себя, какъ нѣкогда строились замки. Глазъ путешественника всюду будетъ встрѣчать бѣлыя ворота и палисадники; онъ увидитъ розовые кусты, дома съ остроконечными кровлями, изгороди и изумрудные луга. На холмистыхъ мѣстахъ, поросшихъ верескомъ, онъ найдетъ уютныя дачи, въ прирѣчныхъ мѣстахъ изъ камыша будутъ выглядывать ярко выкрашенные будки

на пристаняхъ. Встрѣтятся иногда болѣе тѣсная группа домовъ съ общественнымъ садомъ, откуда донесутся звуки оркестра, или небольшой воздѣланный островокъ съ плантаціями хмеля или съ грядами земляники и съ-рыхъ артишоковъ съ бѣлыми палисадами фруктовыхъ садовъ или съ опрятными птичниками.

По всѣмъ этимъ разнообразнымъ мѣстностямъ пройдутъ новыя широкія дороги, мѣстами разрѣвая высокій горный хребетъ, мѣстами пересѣкая долину,—дороги, по которымъ будутъ сновать по всѣмъ направленимъ блестяція, проворныя машины и черезъ всѣ поля и лѣса протянутся отъ столба къ столбу телеграфныя и телефонныя проволоки...

Эти мечты Уэльса не являются такой бесплодной утопией, какъ это можетъ показаться съ первого взгляда \*).

\*) Какъ на извѣстный прогнозъ по отношенію къ русской дѣйствительности укажемъ на любопытный фактъ, что за послѣдніе два года подъ Харьковомъ образовались около пяти подгороднихъ поселковъ («Высокій», «Зеленый Гай», «Южный», «Липовая Роща», «Лосево») — общей площадью *до тысячи десятинъ*. Покупка земли производилась путемъ товарищеской подписки, при чемъ платежъ за землю разсчитывался продавцами на срокъ до трехъ лѣтъ. Въ каждомъ поселкѣ цѣна отдѣльныхъ участковъ устанавливалась въ зависимости отъ мѣстоположенія и при подпискѣ къ стоимости земли добавлялась стоимость будущихъ работъ по благоустройству колоніи, какъ тротуары освѣщеніе, водопроводы и проч. Размѣры отдѣльныхъ усадебъ — не менѣе 300—400 квадр. сажень. Разумѣется, земля покупалась сотнями десятинъ по цѣнамъ, существующимъ въ сельскихъ мѣстностяхъ, и потому каждому покупателю въ отдѣльности квадратная сажень земли обходилась въ 25—60 копеекъ, а въ одномъ поселкѣ нѣсколько больше.

Составъ участниковъ принадлежалъ къ среднему социаль-ному слою городского населенія, какъ: служащіе, чиновники-ремесленники, мелкіе купцы и люди свободныхъ профессій. Это «поселочное» движеніе имѣло несомнѣнный успѣхъ, несмотря на отсутствіе главнаго фактора, способствующаго развитію городскихъ окраинъ—дешеваго, быстрого и удобнаго сообщенія. Къ сожалѣнію, на общую планировку поселковъ обращено мало вниманія.



Достаточно указать на то обстоятельство, что уже в настоящее время в Англии и Германии существует значительное общественное движение в пользу устройства таких небольших пригородных поселков или, как их точнее называют: «Garden—City» — «города сады».

Это движение было создано в Англии Эбенезеръ Говардомъ, выступившимъ в 1898 году съ книгой подъ заглавіемъ «То—Morrow» («Завтра»). Слѣдующія изданія этой книги носили заглавіе: «Garden—City of to Morrow» — «Города—сады завтрашняго дня».

Фантазіи всѣхъ народовъ,—говоритъ Говардъ,—представляли себѣ счастливое будущее какъ рай, какъ безконечный садъ, полный глубокаго мира и безпечальнаго блаженства. Въ самомъ ли дѣлѣ—спрашиваетъ Говардъ—это ужъ такой смѣлый несбыточный сонъ? Въ самомъ ли дѣлѣ ужъ нѣтъ никакого исхода изъ нынѣшней тѣсноты и сутолоки, нѣтъ возможности примиренія между тѣми противорѣчіями, тяжесть которыхъ въ большей или меньшей степени испытываетъ каждый изъ насъ? Развѣ такъ уже безусловно необходимо, чтобы огромныя массы людей сбивались въ большихъ городахъ, въ этихъ каменныхъ мѣшкахъ безъ воздуха и свѣта для того, чтобы выродиться и растерять свои силы въ нѣсколько поколѣній? \*).

\*) Любопытной иллюстраціей къ этимъ словамъ Говарда можетъ служить недавно появившееся изслѣдованіе Вернеръ-Зомбарта («Пролетаріатъ» С.П.Б. 1907). Хотя Зомбартъ говоритъ о нѣмецкомъ пролетаріатѣ, но его мысли одинаково примѣнимы и для всѣхъ другихъ странъ: условія жизни рабочихъ массъ почти повсюду болѣе или менѣе одинаковы. Для Германии изслѣдованіе Зомбарта пріобрѣтаетъ большое значеніе только въ томъ отношеніи, что тамъ численно пролетаріатъ составляетъ *больше двухъ третей* всего населенія. Какъ живетъ эта масса населенія—на это Зомбартъ даетъ слѣдующій интересный отвѣтъ: на первый планъ, говоритъ авторъ, выступаетъ тотъ удивительный фактъ, что пролетаріатъ является типичнымъ представителемъ

мена городъ съ его окопами и стѣнами былъ единственной защитой отъ вражескихъ нападений. Теперь онъ потерялъ это значеніе и при нынѣшнихъ условіяхъ едва ли онъ имѣетъ другія цѣли, которыхъ нельзя было бы достигнуть съ меньшими жертвами. Но какъ помочь этому горю? Если деревня при всей своей привлекательности пустѣетъ, то это явленіе объясняется тѣмъ, что города сумѣли проявить для человѣка большую силу притяженія, что изъ этихъ двухъ магнитовъ городъ оказывался болѣе сильнымъ. Если я хочу рѣшить этотъ вопросъ, то я могу это сдѣлать только однимъ путемъ: я долженъ создать еще третій магнитъ, который будетъ сильнѣе и города и деревни. Этимъ сильнѣйшимъ магнитомъ, по мнѣнію Говарда, долженъ сдѣлаться «Городъ—деревня», или вѣрнѣе, «Городъ—садъ». Эту идею онъ изобразилъ графически въ ориги-

породы людей, не имѣющихъ никакого значенія—ни внутренняго, ни внѣшняго—къ сущности, которую Богъ вложилъ въ человѣка. Дитя рабочихъ не знаетъ болѣе таинственныхъ прелестей, которыя природа открываетъ тысячами способовъ мальчику-пастуху. Оно не знаетъ пѣнія птицъ; оно не знаетъ, что означаетъ движеніе облаковъ на небѣ, оно не слышитъ голоса бури и грома. Оно уже не растетъ въ обществѣ домашнихъ животныхъ и не знаетъ ихъ привычекъ. Оно теряетъ инстинктъ самосохраненія. Тогда какъ человѣкъ земли находитъ естественный выходъ въ тысячѣ случайностей первобытнаго существованія, сынъ фабрики потерялся бы при подобныхъ обстоятельствахъ... У пролетарія нѣтъ родины. Долженъ ли онъ чувствовать себя, какъ дома на скучной улицѣ предмѣстья, въ четвертомъ этажѣ, во дворѣ или въ дымномъ душномъ промышленномъ городѣ, куда его загналъ капитализмъ безъ выбора съ его стороны, съ цѣлой кучей ему подобныхъ. Развѣ «каморка», въ которой помѣщается вся семья, стѣна объ стѣну съ сотнями другимъ семей,—родина?.. Кочуя изъ komórki въ komórku въ предѣлахъ одной и той же мѣстности, пролетарій кочуетъ также изъ города въ городъ, изъ страны въ страну, смотря по тому, куда его призываетъ «конъюнктура», требующій рабочихъ капитализмъ.

нальной диаграммѣ (р. 73). Мы видимъ въ центрѣ народъ, изображенный въ видѣ желѣзнаго бруска, на который дѣйствуютъ три силы: куда онъ пойдетъ? Безусловно туда, гдѣ ему будутъ доставлены наибольшія выгоды.

### ТРИ МАГНИТА.

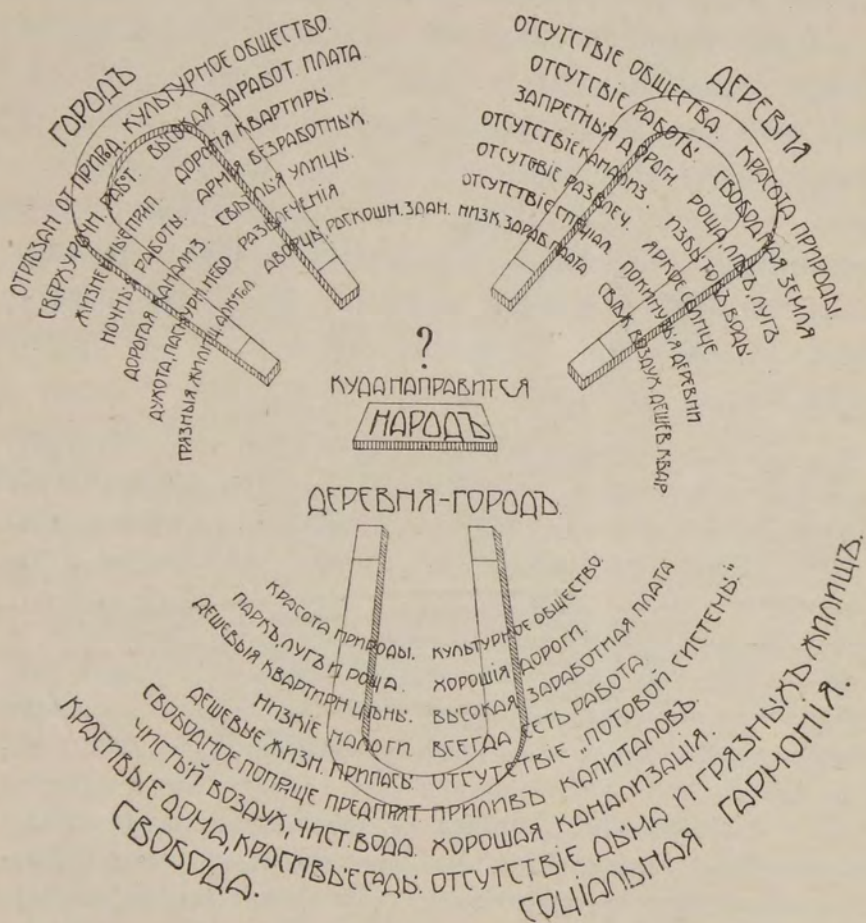


Рис. 73.

На этой диаграммѣ мы видимъ также преимущества и недостатки деревни и города. Но «деревня-городъ», новый «городъ-садъ», который проектируетъ Говардъ, не имѣетъ недостатковъ, соединяя въ себѣ всѣ преимущества и города и деревни. Народъ долженъ слѣдовать этому магниту.

Что касается чисто технической стороны планировки своего города, то Говардъ исходитъ изъ того соображенія, что главное зло нынѣшнихъ большихъ городовъ составляетъ скученность центра съ его непомерной перенаселенностью; — чтобы разрѣдить этотъ центръ Говардъ предлагаетъ оригинальную и цѣнную идею планировки города, а именно: расположить городъ кольцеобразно вокругъ центрального парка, замѣнивъ одну центральную точку цѣлымъ кругомъ, отъ котораго въ формѣ лучей расходятся улицы, въ свою очередь пе-

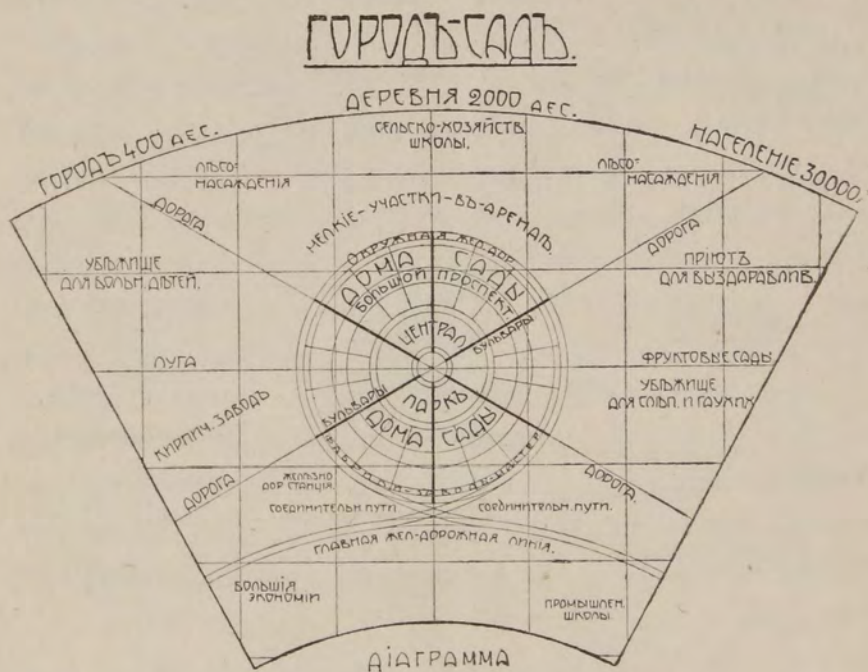


Рис. 74.

ресѣкаемыя двумя концентрическими кругами \*). Въ центральномъ паркѣ расположены только общественныя зданія: музеи, библіотеки, театры и проч. Жилые же дома расположены по радіусамъ и концентрическимъ кругамъ (рис. 74). Непосредственная близость жилыхъ домовъ къ большому парку даетъ возможность пользо-

\*) Напомнимъ, что такая же идея примѣнена Лондонскимъ городскимъ управленіемъ при распланировкѣ отчужденнаго участка Бетналъ-Гринъ, какъ указано выше на рис. 54.

ваться имъ даже дѣтямъ и старикамъ. Въ городского круга раскинуты: фруктовые сады, больницы, сельскохозяйственные школы, экономіи.

Пусть васъ не пугаютъ эти геометрически правильныя линіи: ихъ въ натурѣ не будетъ. Глазъ зрителя въ каждый отдѣльный моментъ будетъ видѣть незначительное пространство, тѣмъ болѣе, что большихъ 4-хъ и 5-и этажныхъ домовъ не будетъ,—дома всѣ будутъ односемейные особняки, окруженные посадками и деревьями.

Такой городъ долженъ имѣть населеніе не болѣе 30,000 жителей и занимать пространство приблизительно въ 2400 десятинъ (квадратъ величиною въ каждую сторону около 5 верстъ), причемъ только одна шестая часть этой площади должна быть использована для самого города, а пять шестыхъ обязательно должны служить для сельско-хозяйственныхъ цѣлей. Говардъ, впрочемъ, не претендуетъ на совершенство предлагаемаго имъ плана: онъ ставитъ его на обсужденіе и надѣется, что въ дальнѣйшей его разработкѣ примутъ участіе опытные городскіе дѣятели, техники, архитекторы, художники, инженеры, изобрѣтатели, промышленники, геометры, садовники и сельскіе хозяева—они всѣ въ общей работѣ создадутъ идеальный образъ будущаго города-сада!

Гдѣ же взять средства для осуществленія этого проекта? Говардъ даетъ точный подсчетъ расходовъ и приходовъ по этому предпріятію и доказываетъ несомнѣнную выгодность такового, основываясь на стоимости въ сельскихъ мѣстностяхъ земли, которая во много разъ удорожится благодаря привлеченію большихъ массъ населенія. Земельная рента въ современныхъ большихъ городахъ достигаетъ огромныхъ размѣровъ благодаря коллективной работѣ цѣлаго ряда поколѣній; эта коллективная работа создала тѣ учрежденія—научныя, художественныя, техническія, промышленныя и проч., ко-

торыя привлекають такую массу народа въ города. Но кто въ настоящее время пользуется выгодами, происходящими отъ такого положенія? Случайный владѣлецъ городской земли, его наслѣдники или преемникъ, который въ созданіи этихъ цѣнностей ровно никакого уча-

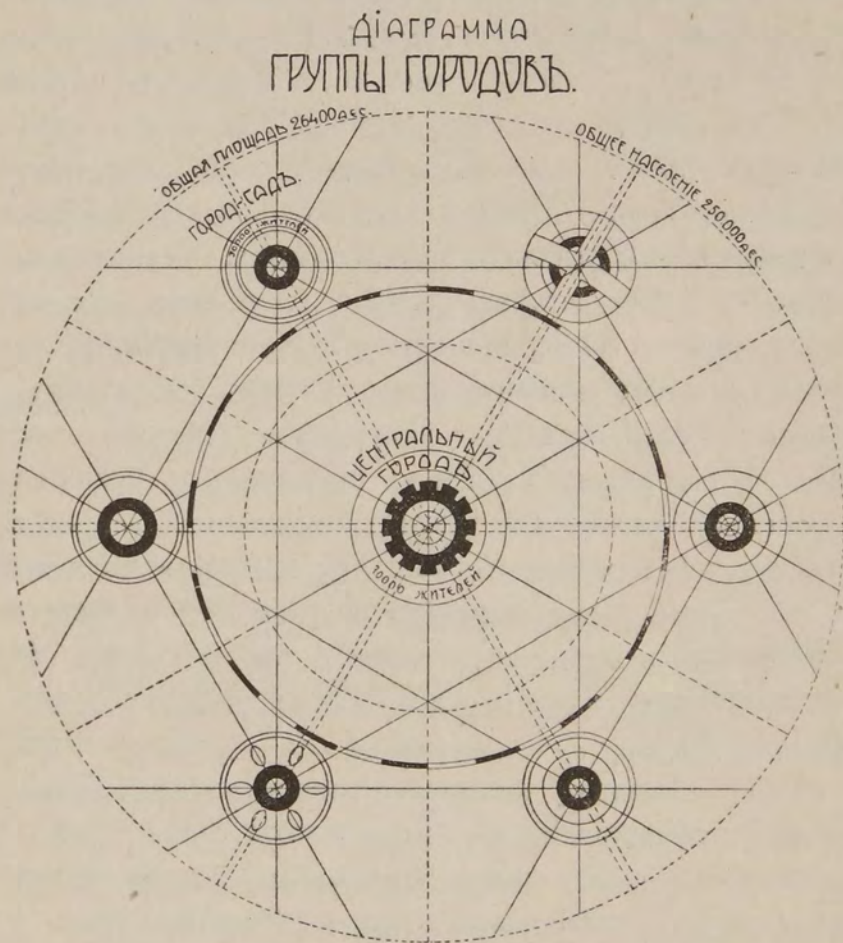


Рис. 75.

стія не принималъ. Въ будущихъ городахъ-садахъ земля отнюдь не будетъ частной собственностью: она будетъ только отдаваться въ аренду и разница между нарастающей цѣной земли и ея первоначальной стоимостью дастъ возможность общественнымъ управленіямъ этихъ городовъ безъ всякихъ затрудненій окупить все

расходы по созданію и усовершенствованію ихъ благоустройства.

Говардъ надѣется на несомнѣнный успѣхъ такого опыта. Мы можемъ ему пожелать этого успѣха. Какія же дальнѣйшія перспективы откроются впослѣдствіи? Несомнѣнно, сейчасъ же явятся подражанія, образуются группы такихъ городовъ, которые Говардъ называетъ «соціальными городами» («Social Cities»). Группа изъ шести такихъ городовъ по 30,000 жителей будетъ имѣть въ центрѣ нѣсколько больший городъ съ населеніемъ въ 60—70 тысячъ, а общее число жителей во всей группѣ достигнетъ 250,000. Само собою разумѣется, что каждый изъ этихъ городовъ будетъ соединенъ дорогами со всѣми остальными (Діаграмма рис. 75).

Говардъ не социалистъ, но онъ стоитъ на той точкѣ зрѣнія, что мы живемъ не въ лучшемъ изъ міровъ и что его городъ-садъ, основанный на принципѣ отсутствія собственности на землю, послужитъ основаніемъ для мирнаго рѣшенія и другихъ соціальныхъ вопросовъ путемъ эксперимента. Онъ идетъ дальше и надѣется, что его новый городъ сможетъ регулировать и средства производства и болѣе справедливое распредѣленіе цѣнностей. Нужны только основатели, нужна вѣра, и соціальный духъ.

Городъ Говарда не представляетъ собою, однако, утопіи въ общепринятомъ смыслѣ этого слова. Говардъ не предается отвлеченнымъ мечтаніямъ и не рисуетъ картины всеобщаго довольства и благосостоянія въ своемъ новомъ городѣ. Но если допустить нѣкоторую преемственную связь съ тѣми выдающимися утопистами, которыхъ Каутскій называетъ лучшими, глубочайшими мыслителями, то среди ихъ преемниковъ Говардъ займетъ не послѣднее мѣсто. Его городъ интересенъ, какъ попытка практически учестъ одну изъ важнѣйшихъ реформъ—земельную. Частная собственность на землю составляетъ первую и главнѣйшую причину соціальныхъ

неурядиць, тотъ базисъ, на которомъ зиждутся главнѣйшія экономическія несправедливости въ современномъ обществѣ. Устраняя эту основную причину, Говардъ увѣренъ, что это должно повести къ усиленію общаго чувства солидарности: дальнѣйшія соціальныя реформы предоставлены такимъ образомъ опытному пути. Только достигнувъ обобществленія земли, можно будетъ видѣть, какіе дальнѣйшіе планы реализуемы при создавшемся новомъ положеніи.

Извѣстно, что всякая попытка изобразить картину идеальнаго будущаго ложна уже потому, что она предполагаетъ жизнь какъ бы остановившеюся, кристаллизованной, между тѣмъ жизнь находится въ вѣчномъ, непрерывномъ движеніи, въ особенности же при нынѣшнихъ необычайныхъ успѣхахъ техники, постоянно модифицирующихъ сложившіяся отношенія. Говардъ не впадаетъ въ эту ошибку: онъ предлагаетъ только утилизировать тѣ несомнѣнныя данныя, которыя добыты чисто научнымъ путемъ безъ всякихъ произвольныхъ допущеній. И, если онъ какъ бы игнорируетъ общественныя и соціальныя проблемы, то это происходитъ не отъ недостатка художественной фантазіи, а наоборотъ,— Говардъ—какъ хорошо сказала Беатрисса Уэббъ объ Оуэнъ—«слишкомъ поэтъ, чтобы не понимать, что жизнь развивается изнутри».

Идеи Говарда быстро нашли откликъ въ широкихъ кругахъ, и вскорѣ послѣ появленія его книги въ Англии было основано «Общество городовъ - садовъ» (Garden-City Association), а нѣсколько позже также и въ Германіи «Gartenstadt-Gesellschaft» \*) Пу-

\*) Надо замѣтить, что еще за два года до появленія книги Говарда, въ 1896 году въ Германіи Теодоръ Фричъ издалъ небольшую брошюру подъ заглавіемъ: «Городъ будущаго» (Theodor Frietsch—Die Stadt der Zukunft. Leipzig. 1896). Эта брошюра содержитъ по существу тѣ же идеи, которыя Говарду въ Англии впоследствии доставили такую громкую славу. Книга Фрича прошла почти незамѣченной.



темь книгъ, брошюръ и рефератовъ эти общества въ теченіе нѣсколькихъ лѣтъ успѣли значительно популяризовать идею городовъ-садовъ и привлечь къ ней много сторонниковъ. Англійское Общество городовъ-садовъ теперь насчитываетъ много тысячъ членовъ. Достаточно сказать, что на конгрессѣ этого Общества въ Портъ-Сэнлайтѣ присутствовало до тысячи делегатовъ, среди которыхъ были представители различныхъ англійскихъ городовъ, представители многихъ строительныхъ товариществъ, промышленники, политическіе дѣятели, ученые и художники. Повидимому, этотъ социальный экспериментъ дѣйствительно возбудилъ къ себѣ серьезный общественный интересъ.

Общества городовъ-садовъ имѣются теперь уже въ Швеціи и во многихъ городахъ Германіи, однако же до настоящаго времени только въ Англии дѣло это вышло изъ сферы предположеній. Помимо упомянутаго «Общества Городовъ-Садовъ», имѣющаго чисто агитационный характеръ и насчитывающаго свыше 2,000 членовъ, уже 3 года тому назадъ образовалось другое «Общество Перваго Города-Сада», поставившее себѣ чисто практическую задачу осуществленія на дѣлѣ проекта Говарда. Общество это уже въ настоящее время располагаетъ достаточными капиталами для этого дѣла и, само собою разумѣется, пренебрегая какими бы то

Впрочемъ, едва ли можно оцѣнивать идеи Говарда съ точки зрѣнія пріоритета: еще съ до христіанскаго времени, начиная отъ идеальнаго государства Платона, это стремленіе *скомбинировать городъ и деревню* красной нитью проходитъ сквозь всѣ мечтанія утопистовъ, какъ Томаса Мора, Компанеллы и вплоть до нашихъ дней—до Беллами, Уэльса и Говарда. Въ особенности Моръ въ своемъ знаменитомъ описаніи фантастическаго «острова Утопіи» прямо говоритъ о людяхъ, которые живутъ «въ отдѣльныхъ домикахъ среди садовъ», при чемъ, какъ и у Говарда, на островѣ Утопіи нѣтъ собственности на землю: она находится во временномъ, какъ бы арендномъ пользованіи отдѣльныхъ лицъ. Сочиненіе Мора написано въ 1516 году. Поистинѣ: новое—это хорошо забытое старое.



Рис. 76.

ни было спекулятивными цѣлями, ограничило себя въ своемъ уставѣ высшимъ дивидендомъ въ 5 процентовъ. Это Общество закупило въ 53 километрахъ отъ Лондона возлѣ Hitchin'a участокъ земли въ 1,600 десятинъ и съ большою энергіею приступило къ основанію перваго города-сада подъ названіемъ Лечвортъ (Letchworth). Для созданія городского плана былъ объявленъ конкурсъ, на которомъ былъ одобренъ и принятъ къ исполненію планъ архитекторовъ Паркера и Инвина (рис. 76); согласно этому плану только одна треть участка предназначается для самого города, а остальные 1,000 слишкомъ десятинъ должны оставаться свободными и служить на вѣчное время для сельско-хозяйственныхъ цѣлей

*Объясненія къ плану предполагаемаго города—сада. (Рис. 76).*

А.—Главный проспектъ. Начинается у вокзала, пересѣкаетъ диаметрально городъ и кончается у другой желѣзнодорожной станціи. Городъ окруженъ съ трехъ сторонъ существующими линіями желѣзныхъ дорогъ.

Б.—Товарная станція и запасные пути.

С.—Центральный паркъ. По идеѣ Говарда расположенъ въ центрѣ города; вокругъ него расположены общественныя и муниципальныя зданія, учебныя заведенія, почта и проч.

Д.—Мѣста для общественныхъ зданій, институтовъ, музеевъ и проч.

Е.—Мѣста для школъ и вообще зданій для учебно-воспитательныхъ цѣлей.

Ф.—Зданія для богослуженія.

Н.—Мѣста для гостиниць.

К.—Свободныя пространства для сельско-хозяйственныхъ цѣлей; растенія, парки. (Эти пространства никогда не должны быть застроены).

Л.—Мѣсто для почтовой конторы.

М.—Мѣста для муниципальныхъ зданій.

Factory Sites.—Мѣста для фабрикъ (расположены близъ желѣзнодорожныхъ путей).

Кромѣ центральнаго города, въ нѣсколькихъ мѣстахъ плана показаны небольшія группы домовъ со школами, гостиницами и церквями.

Предусматривая возможность образования таких подгородных поселковъ, имѣется въ виду предотвратить въ будущемъ произвольный характеръ ихъ группировки.

Населеніе города рассчитано на 30.000 человекъ, а вмѣстѣ съ подгородными поселками до 35.000.

Въ теченіе этихъ трехъ лѣтъ работы по устройству города идутъ очень успѣшно: сдѣлана разбивка улицъ, устроены водопроводы, канализація, газовый заводъ, проложены желѣзнодорожные рельсы, изрѣзывающіе весь участокъ по всѣмъ направленіямъ. Вслѣдъ за этой работой быстро идетъ и заселеніе: уже построено много домовъ и цѣлый рядъ промышленныхъ предпріятій обосновался въ новомъ городѣ \*). Въ этомъ послѣднемъ обстоятельстве организаторы этого дѣла видятъ залогъ успѣха этого предпріятія, такъ какъ основная его идея заключается не въ томъ, чтобы создать новые загородные поселки, а въ томъ, чтобы построенный по рациональному и гигиеническому плану новый городъ представлялъ бы собой самостоятельный культурный, промышленный и фабричный центръ, куда бы могли выселяться люди вмѣстѣ съ орудіями труда и гдѣ они найдутъ всѣ преимущества города и деревни безъ присущихъ имъ недостатковъ.

До сихъ поръ мы говорили только объ общей распланировкѣ новаго города и объ его социальномъ значеніи; помимо этого, естественнымъ является вопросъ: каковы же должны быть дома и квартиры въ этомъ городѣ, по какимъ типамъ и образцамъ должно ихъ строить? На это основатели новаго города указываютъ, что прототипы такихъ городовъ съ такими домами, хотя и въ меньшихъ размѣрахъ, уже существуютъ, и мы ихъ можемъ принять за образцы. Такими образцовыми меньшими городами являются Портъ-Сэнлайтъ и въ особенности Борнвилль.

---

\*) Подробно о новомъ городѣ см. «Guide to Garden-City» 326 High Holborn, London.

Сэнлайтъ, извѣстный мыловаренный заводъ закупилъ недалеко отъ Ливерпуля въ сельской мѣстности небольшой участокъ, и устроилъ образцовый поселокъ на нѣсколько тысячъ человѣкъ. Затраченный на это дѣло капиталъ былъ составленъ посредствомъ ежегодныхъ отчислений изъ чистой прибыли предприятия, которыя переходили въ собственность рабочихъ специально для жилищныхъ цѣлей.



Рис. 77.

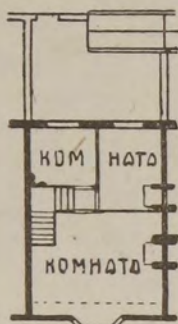


Рис. 78

Масштаб. 1:400.

Такимъ образомъ наемная плата за помѣщенія употреблялась не для оплаты процентовъ на затраченный капиталъ, а на улучшение и развитіе самого поселка.

Общая разбивка участка сдѣлана съ большимъ вкусомъ и умѣніемъ. Улицы въ нѣкоторыхъ мѣстахъ красиво закруглены, дома расположены живописными группами, между которыми разбиты сады съ общественными зданіями, мѣстами для игръ и проч. Дома во всемъ поселкѣ исключительно односемейные, причемъ всѣ они построены по двумъ основнымъ типамъ для рабочихъ (рис. 77, 78 и 79—80) и по двумъ типамъ для фабричныхъ служащихъ и надсмотрщиковъ (рис. 81—82).

Принято за правило, не допускающее исключеній, чтобы при каждой квартирѣ, даже самой маленькой была непременно ванная и чтобы, кромѣ кухни и жилой комнаты, было

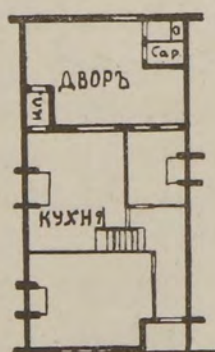


Рис. 79.

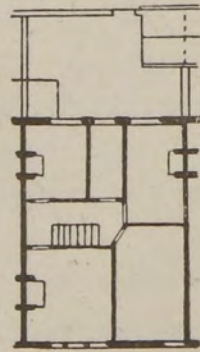


Рис. 80.

Масштаб. 1:400.

еще не меньше трех спальных комнатъ въ мансардѣ. Въ общемъ, эти дома, содержащіе каждый только одну квартиру, носятъ всѣ характерныя особенности английскихъ жилищъ съ ихъ полной обособленностью и отсутствіемъ какихъ бы то ни было проходныхъ комнатъ.

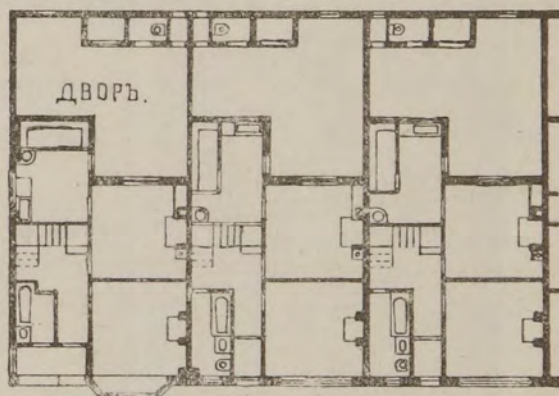
Слѣдуетъ отмѣтить, что по английскимъ понятіямъ, даже у бѣдныхъ людей кухня ни въ какомъ случаѣ не должна служить для чистки овощей, мойки посуды и т. п. работъ: въ кухнѣ можно готовить, она можетъ служить также столовой и даже пріемной, но для грязныхъ работъ имѣется сзади отдѣльное помѣщеніе, называемое обыкновенно судомойней или прачешной.

При этомъ любопытно, что малый рабочій домъ, содержащій все-таки 4 комнаты со службами, занимаетъ, площадь застройки меньше 10 кв. саж., а вся усадьба съ домомъ — около

15 квадр. саж.; рабочие дома большаго размѣра имѣютъ площадь застройки въ 15 кв. саж., а вмѣстѣ съ дворомъ около 22 кв. саженой — поразительно ничтожная площадь. Наконецъ, дома для служащихъ отличаются отъ рабочихъ домовъ только нѣсколькимъ большимъ размѣромъ помѣщеній.

Еще болѣе интересный опытъ былъ сдѣланъ другимъ промышленни-

Рис. 81.



Масштаб. 1:400.

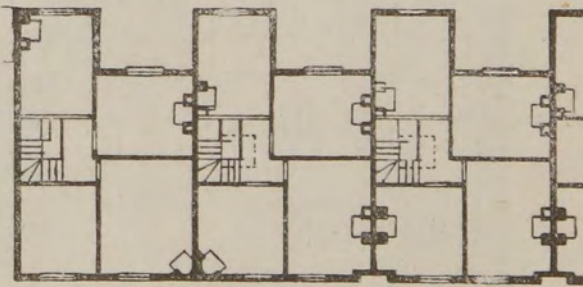


Рис. 82.



Рис. 83.

комъ Жоржемъ Кедбюри, владѣльцемъ фабрики какао. Будучи основана первоначально въ Бирмингамѣ, фабрика Кедбюри быстро разрослась и ей стало тѣсно въ городѣ, — надо было выселяться въ предмѣстье. Однако же такое выселеніе было предпринято не только съ промышленными, но и соціально—филантропическими цѣлями. Закуплено было большое помѣстье. близъ Бирмингама, построена фабрика и на участкѣ около 350 десятинъ построены дома для рабочихъ. Въ настоящее время эта колонія, носящая названіе Борнвилль, представляетъ собой цвѣтущій городокъ рѣдкой красоты съ роскошными садами, парками и зданіями. При этомъ достойно вниманія, что этотъ посе-

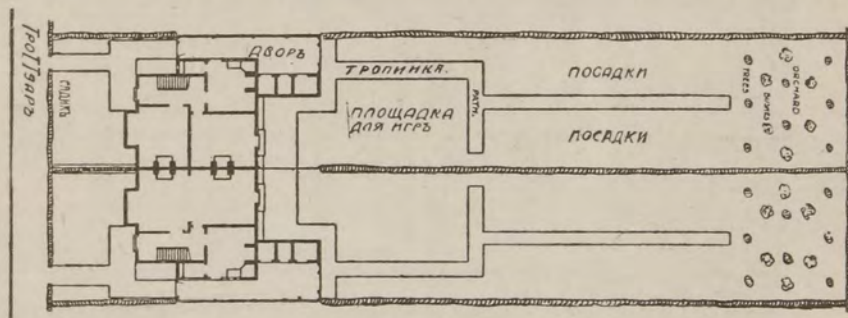


Рис. 84.

локъ отнюдь не служилъ для его основателей средствомъ удержать рабочихъ при фабрикѣ, — наоборотъ: главная цѣль заключалась въ томъ, чтобы создать соціальный опытъ въ широкихъ размѣрахъ: лучшимъ доказательствомъ служить то обстоятельство, что послѣ того какъ этотъ поселокъ обстроился и представлялъ собою уже цѣнность въ нѣсколько милліоновъ рублей, онъ былъ отданъ рабочимъ въ полную собственность на правахъ общиннаго владѣнія, такъ что въ настоящее время городская община представляетъ собою довольно крупное землевладѣльческое и строительное товарищество. Жителей въ Борнвиллѣ около 3,000, а общая площадь рассчитана на 8,000. Какъ уже было упомянуто, это поселеніе представляетъ выдающійся интересъ по своему



живописному положенію, благоустройству и своеобразной архитектурѣ.

Рис. 83 представляет общій видъ одной изъ улицъ Борнвилля. Во всемъ поселкѣ безъ исключенія передъ домами разбиты полисадники, а позади каждаго дома имѣется сравнительно большой садъ, такъ что весь поселокъ представляет собой въ полномъ смыслѣ городъ-садъ, покрытый сплошной растительностью.

Вообще, на планировку дворовъ и садовъ въ Борнвиллѣ потрачено не меньше заботъ и вниманія, нежели на устройство самихъ домовъ. Рис. 84 даетъ эскизъ чаще всего встрѣчающейся разбивки средней величины усадьбы. Какъ видно изъ этого плана, самый домъ занимает сравнительно небольшую площадь около 14 кв.

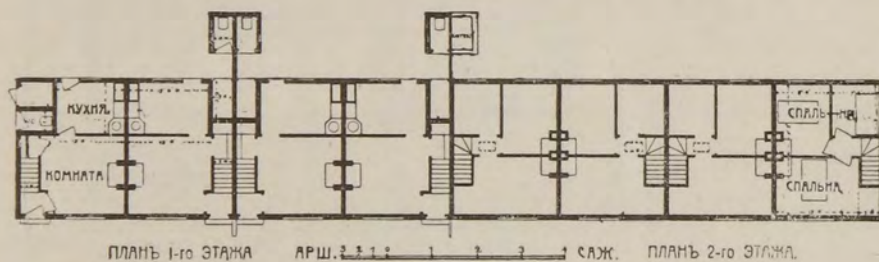


Рис. 85.

саж., между тѣмъ какъ подъ дворъ и садъ отведено около 186 кв. саж. при общей величинѣ усадьбы въ 200 кв. саж. Небольшая площадка для игръ помѣщена передъ домомъ, чтобы можно было наблюдать изъ оконъ и балкона за играющими дѣтьми. Цвѣточные клумбы помѣщены противъ площадки и возлѣ дома для запаха, а фруктовыя деревья для сохранности помѣщены въ самой глубинѣ двора. Вслѣдствіе небольшой ширины усадьбы, дорожки разбиты правильными прямыми линиями безъ всякихъ закругленій.

Всѣ дома выстроены въ новомъ стилѣ по проектамъ извѣстнаго англійскаго архитектора Александра Гарвей (Al. Harvey), который надъ созданиемъ этого оригиналь-

наго города работаль около десяти лѣтъ \*). Надо отдать ему справедливость: по выдержанности стилия, по худо-

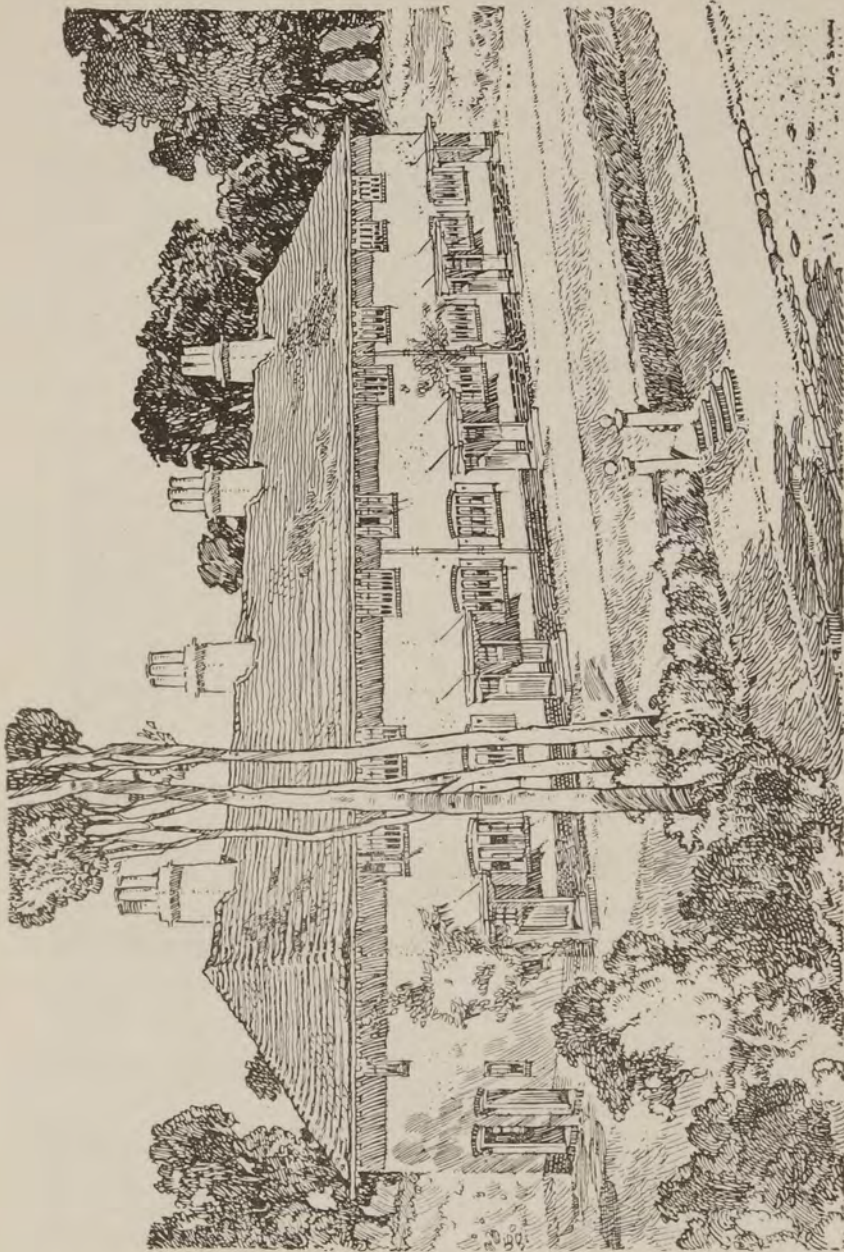


Рис. 86.

жественности городъ Гарвея едва ли имѣетъ себѣ равнаго не только въ Англии, но и на континентѣ. Какъ

\*) Результаты этихъ работъ изданы самимъ архитекторомъ Гарвей въ его книгѣ: *The model village and its Cottages Bournville, London, 1906. by Batsford.*

всѣ фасады снаружи, такъ комнаты внутри выполнены въ спокойныхъ, простыхъ, но удивительно гармоничныхъ линияхъ безъ всякихъ громоздкихъ и ненужныхъ украшеній.

Гарвей противникъ орнамента. Архитектурная красота, — говоритъ онъ въ предисловіи къ своей книгѣ, — не зависитъ отъ орнамента; наоборотъ, введеніе послѣдняго скорѣе имѣетъ результатомъ лишеніе квартиры ея уютиности. Душа красоты—это гармонія, а гармонія совмѣщается только съ истинной простотой;

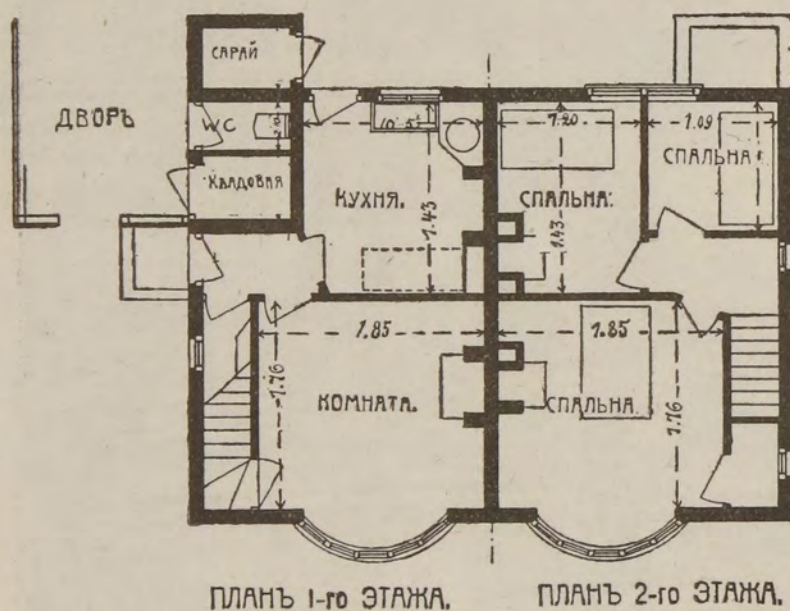


Рис. 87.

гармонія достигается обработкой и согласованіемъ отдѣльных частей зданія, а не бесполезнымъ и дорого стоящимъ украшеніемъ, которое лишаетъ домъ характера спокойной уютности; между тѣмъ въ реализаціи послѣдней единственно и заключается задача архитектуры жилыхъ домовъ. Эта идея проведена Гарвеемъ въ его проектахъ съ неумолимой строгостью.

Рис. 85 и 86 представляетъ группу изъ восьми коттеджей для бѣднѣйшихъ рабочихъ. Каждая квартира, вполне изолированная, имѣетъ въ нижнемъ этажѣ одну

жидую комнату съ кухней, кладетомъ и кладовой, а во второмъ этажѣ три спальни. По количеству комнатъ и ихъ размѣрамъ эти квартиры самыя малыя въ Борнвиллѣ—площадь подъ каждой изъ такихъ квартиръ не

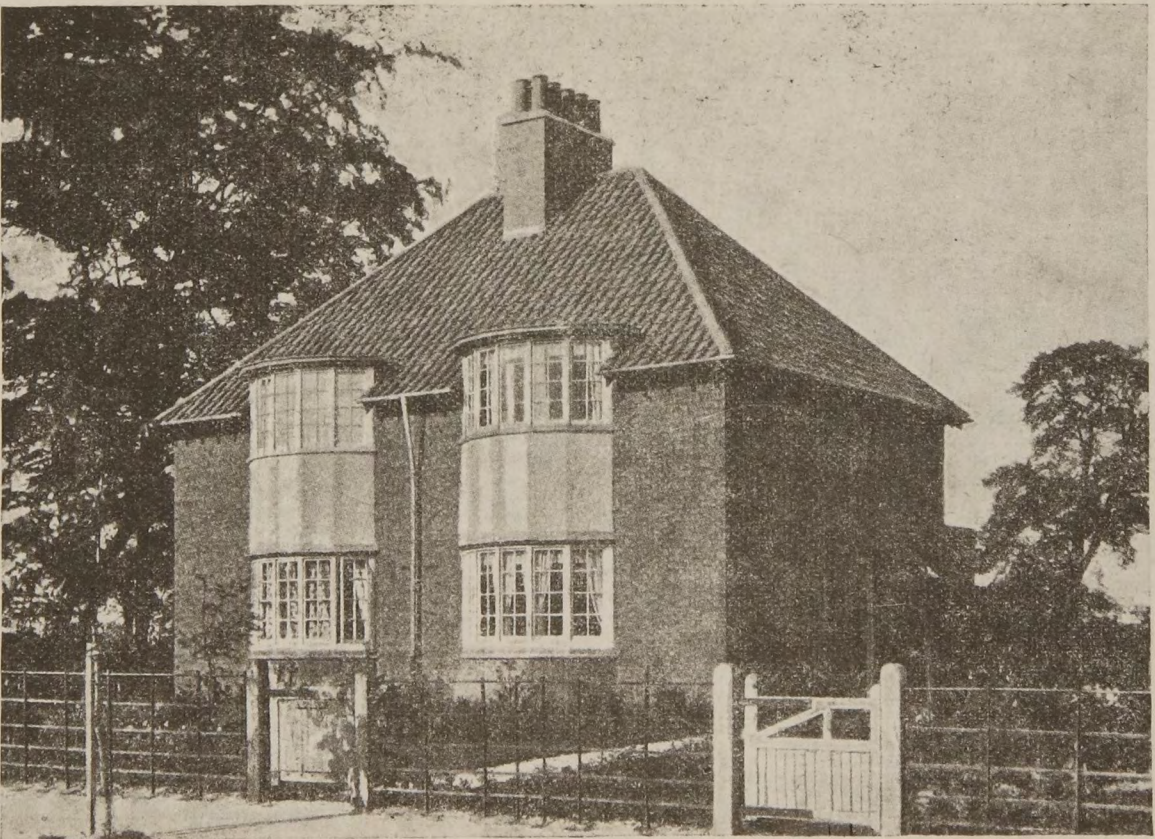


Рис. 88.

превосходитъ  $7\frac{1}{2}$  кв. саженой. Высота этажей также небольшая—всего 3 арш. 12 верш. Впрочемъ, такихъ большихъ группъ въ Борнвиллѣ немного,—большинство домовъ построены группами въ два и четыре коттеджа.

Двойные коттеджи (рис. 87 и 88) наиболее интересны въ архитектурномъ отношеніи. Большіе и оригинальные оконные просвѣты, проходящіе черезъ оба этажа, красиво вързываются въ крутую крышу, крытую черепицей.



Рис. 89.

Дымовая труба, въ которую собраны всѣ дымоходы, удачно заканчивается фасадъ въ самой высокой точкѣ. Высота этажей, по английскому обычаю, небольшая —

нѣсколько менѣе 4-хъ аршинъ. Вся площадь застройки  
подъ каждой квартирой—около 9 слишкомъ квадр. са-  
женей.

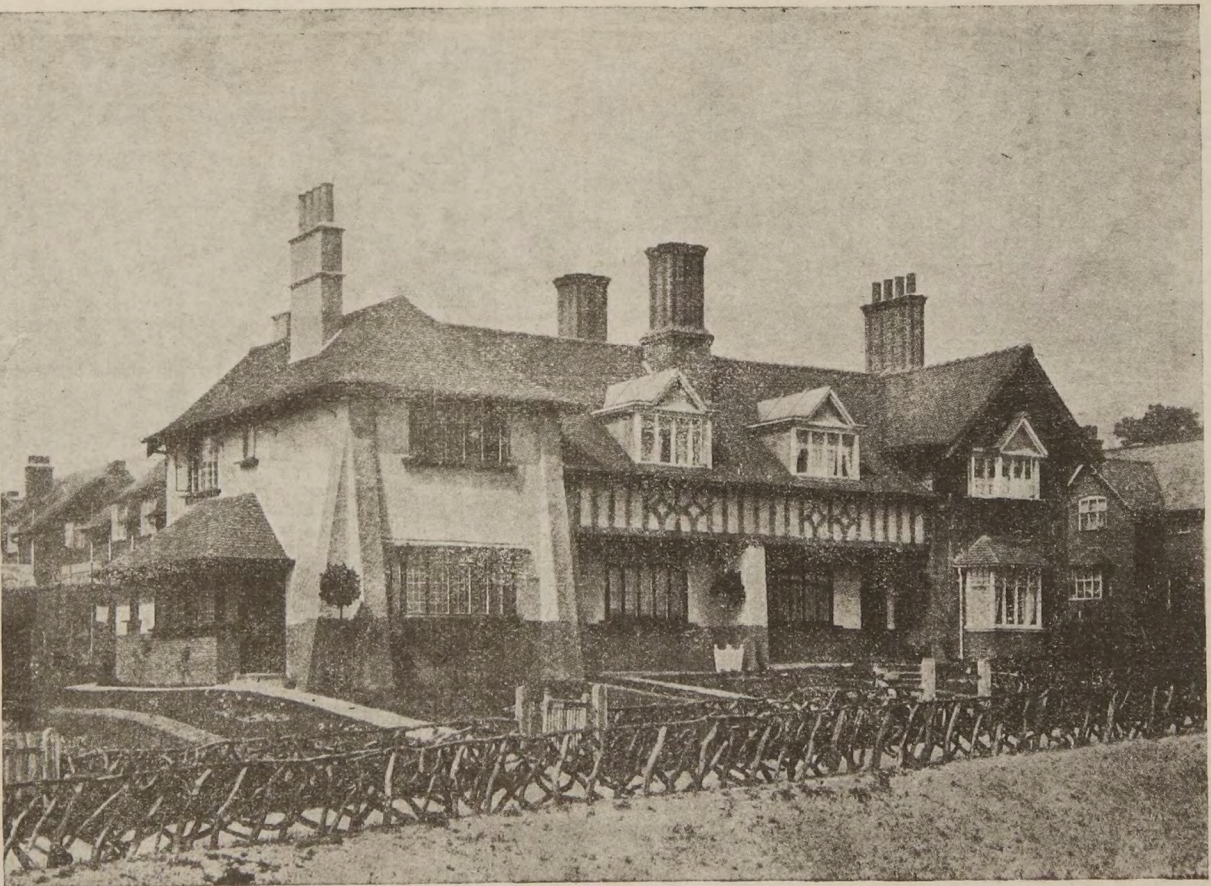


Рис. 90.

При такомъ же расположеніи комнатъ рис. 89 даетъ  
другой вариантъ фасада съ прямыми окнами безъ ман-  
сарды, а при нѣкоторыхъ значительныхъ вариацияхъ  
въ томъ же планѣ, рис. 90 представляетъ фасадъ груп-

пы изъ четырехъ коттеджей: ихъ характерной особенностью служатъ наружные выступы вродѣ контрфорсовъ, служащіе для нѣкоторой наружной изоляціи квартиръ. Кромѣ такихъ квартиръ, имѣющихъ въ первомъ этажѣ по одной комнатѣ, въ поселкѣ имѣются еще дома съ двумя комнатами и кухней въ первомъ этажѣ и 3 спальнями во второмъ (рис. 91 и 92). Такія квартиры принадлежатъ къ числу лучшихъ и занимаются старшими мастерами, надсмотрщиками и, вообще, такъ на-

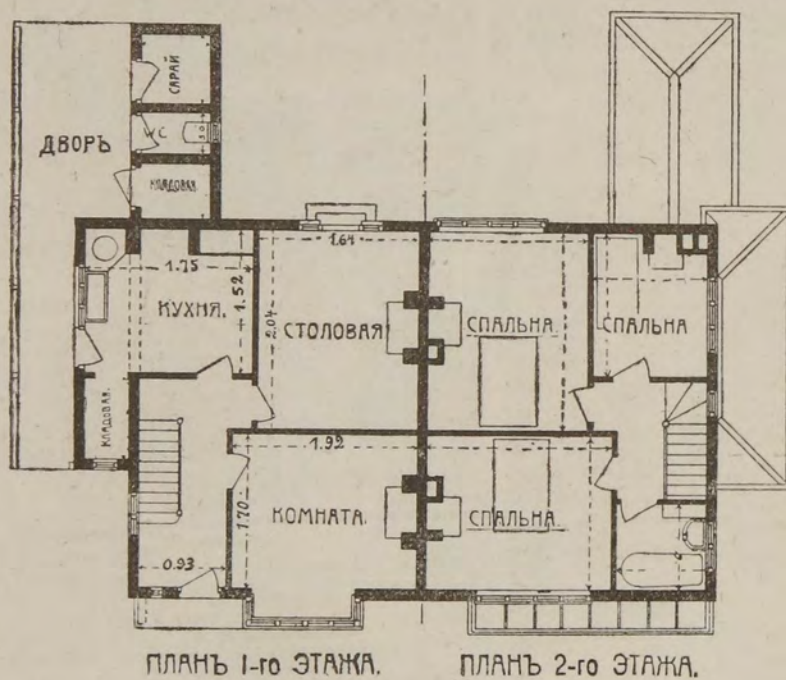


Рис. 91.

зываемыми квалифицированными рабочими. Лѣстницы въ такихъ домахъ расположены въ отдѣльной клѣткѣ; кухня, помимо судомойни, имѣетъ просторную кладовую съ наружнымъ окномъ. Ванна находится во второмъ этажѣ. Главный входъ въ домъ помѣщенъ не сбоку, а съ главнаго фасада.

Во всемъ остальномъ повторяются тѣ же мотивы,— большого размѣра сплошныя отверстія для свѣта вродѣ

магазинных витринъ, полный просторъ въ разработкѣ  
отдѣльных частей, ослѣствие декоративныхъ деталей—  
однимъ словомъ, тѣ архитектурные приемы, благодаря

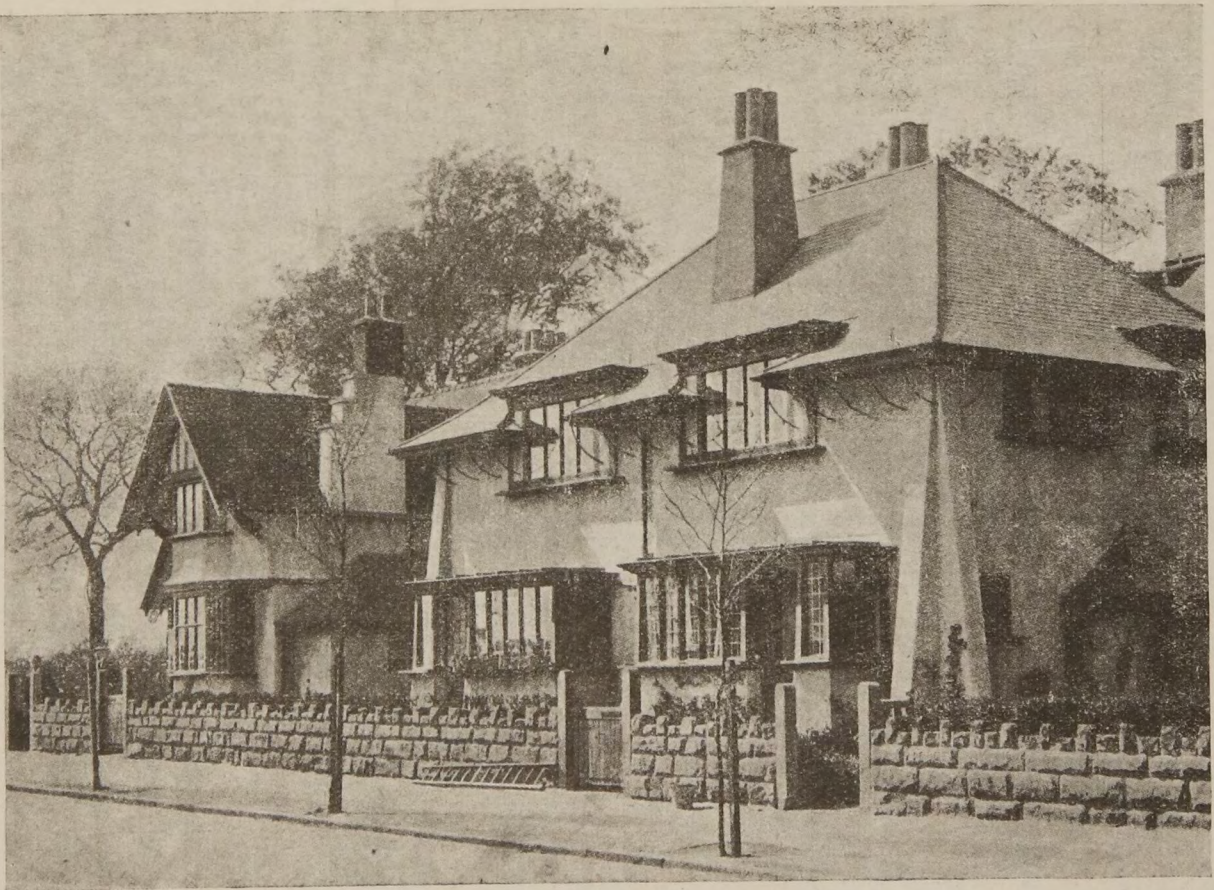


Рис. 92.

которымъ дома въ Борнвиллѣ полны своеобразной кра-  
соты и настроенія. Таковъ этотъ «городъ будущаго» и



въ общихъ чертахъ по этимъ типамъ въ настоящее время строятся дома въ возникающемъ англійскомъ городѣ—садѣ возлѣ Лондона: англичане смотрятъ на него съ гордостью, нѣмцы съ завистью. Надо, однако, думать, что при нынѣшней энергичной агитаціи въ пользу такихъ городовъ-садовъ въ Германіи—и тамъ такой опытъ также дѣло недалекаго будущаго.

«Сонъ свершится на яву», а пока перейдемъ къ архитектурной прозѣ современныхъ «жилицъ для людей».

---

## ГЛАВА V.

Техническія и архитектурныя условія постройки дешевыхъ квартиръ.—Санитарныя требованія: размѣры помѣщеній, ихъ освѣщеніе и вентиляція.—Подвальные жилища.—Дома съ недостаточнымъ освѣщеніемъ и вентиляціей (back to back houses).—Сломка ихъ въ Англіи.—Ротшильдовскіе дома въ Парижѣ и ихъ достоинства.—Строительная практика германскихъ кооперативныхъ обществъ.—Квартирная плата и отношеніе ея къ бюджету нанимателя.—Примѣрные расчеты стоимости домовъ съ дешевыми квартирами.—Преимущества кооперативнаго способа постройки.—Типы домовъ: особняки, казармы, смѣшанныя системы,—характеристика ихъ въ архитектурномъ и экономическомъ отношеніяхъ.—Типы домовъ въ зависимости отъ индивидуальныхъ особенностей народа.—Жилищный вопросъ и строительныя общества въ Россіи —Выставка рабочихъ жилищъ въ Ригѣ.—Солодовниковскіе дома въ Москвѣ.—Гаваньскій городокъ въ Петербургѣ.—Заключеніе.

Переходимъ теперь къ разсмотрѣнію главнѣйшихъ техническихъ условій созданія нормальнаго типа домовъ, удовлетворяющихъ необходимымъ требованіямъ гигиены и комфорта культурнаго человѣка при минимальныхъ затратахъ на такую постройку.

Мы ограничиваемся при этомъ сжатымъ обзоромъ фактическаго положенія вопроса. Трактовать его во всей ширинѣ нѣтъ возможности уже потому, что многообразныя стороны жилищнаго вопроса соприкасаются съ самыми сложными проблемами, научными и социальными.

Не выходя при обсужденіи квартирнаго вопроса за предѣлы острой жилищной нужды, мы, само собою разумѣется, и здѣсь оставимъ въ сторонѣ проекты домовъ имѣющихъ въ виду иныя цѣли и иныя требованія, не

говоря уже о роскошных зданіяхъ и различныхъ палаццо.

Мы будемъ здѣсь изслѣдовать только тѣ особыя условія, которыя способствуютъ созданію жилищъ для менѣе состоятельныхъ слоевъ населенія при самыхъ скромныхъ затратахъ и при устраненіи какихъ бы то ни было излишествъ. Такимъ образомъ, нашему изслѣдованію подлежатъ выработанные съ общественною цѣлью кооперативными организаціями типы различныхъ построекъ, размѣрами преимущественно отъ 1 до 4 комнатъ для малосостоятельныхъ классовъ населенія.

Трудность этой задачи заключается въ согласованіи размѣровъ помѣщеній и количества ихъ, такъ какъ при проектированіи такихъ квартиръ недостаточно стремиться къ удовлетворенію гигиеническихъ требованій путемъ увеличенія размѣровъ помѣщеній,—нельзя забывать также и моральныя требованія: предоставить изолированныя помѣщенія для родителей и дѣтей отдѣльно для обоихъ половъ, не увеличивая при этомъ затратъ на постройку. Вѣдь, нашему изслѣдованію подлежатъ, и это надо всегда помнить, условія созданія не только гигиенической, но и дешевой квартиры!

Мы говоримъ: дешевизна постройки—это вопросъ экономическій; величина комнатъ—вопросъ гигиеническій, а количество ихъ—соціальный. Въ согласованіи этихъ разнообразныхъ требованій и заключается задача архитектора.

Техническая разработка такого типа домовъ достигла наибольшаго совершенства въ Германіи, гдѣ этому способствовало то обстоятельство, что строительныя общества тамъ всегда сами занимались постройкою домовъ. Надъ разработкой типовъ жилищъ для малоимущихъ классовъ работали въ Германіи выдающіеся въ этой области дѣятели: Альбрехтъ, Ашроттъ, Штюббенъ и,

въ особенности, Мессель—одинъ изъ блестящихъ представителей современной нѣмецкой архитектуры \*).

Мы найдемъ, поэтому, цѣлый рядъ готовыхъ нормъ и техническихъ данныхъ, выработанныхъ строительной практикой различныхъ обществъ, и имѣющихъ для насъ большую цѣнность; таковы наприимѣръ: размѣры комнатъ, оконъ, дверей и самихъ домовъ, а также минимальная стоимость квартиръ въ нихъ.

Итакъ, начнемъ съ разсмотрѣнія самыхъ элементарныхъ требованій строительной гигиены.

Относительно наименьшаго количества воздуха, которое требуется человѣку въ закрытомъ и вентилируемомъ помѣщеніи, существуютъ разнорѣчивыя мнѣнія.

Извѣстный гигиенистъ, профессоръ Эрисманъ подвергъ этотъ вопросъ тщательной разработкѣ. «Мы не обладаемъ—говоритъ онъ въ своемъ «Курсѣ гигиены»—никакимъ строго научнымъ способомъ для опредѣленія того кубическаго содержанія воздуха, которое въ санитарныхъ видахъ должно быть въ распоряженіи каждаго человѣка при различныхъ условіяхъ, но множество наблюдений и экспериментальныхъ данныхъ не оставляютъ никакого сомнѣнія въ томъ, что порча воздуха, которая вызывается переполненіемъ жилыхъ помѣщеній людьми, можетъ вести [къ весьма глубо-

---

\*) Мессель много работалъ въ этой области. По его проектамъ Берлинскими строительными обществами застроены большіе земельные участки съ огромнымъ количествомъ домовъ.

Человѣкъ удивительной продуктивности, создавшій множество замѣчательныхъ архитектурныхъ памятниковъ, въ которыхъ, по словамъ его критика, «камни говорятъ подобно звукамъ симфоніи»—этотъ человѣкъ съ большою любовью и вниманіемъ работалъ надъ задачей о наилучшихъ способахъ постройки «двухъ комнатъ съ кухней». Подробно о его дѣятельности: *Zeitschrift für Architektur* 1898 и «Alfred Messel»—*Sonderheft der «Berliner Architekturwelt»* 1906.

кимъ разстройствамъ здоровья и даже причинить смерть» \*).

Изслѣдуя тѣ данныя, которыми по данному вопросу располагаетъ гигиена, проф. Эрисманъ приходитъ къ заключенію, что—при обыкновенныхъ условіяхъ—для каждаго взрослого человѣка необходимо отъ  $2\frac{1}{2}$  до 4 кубич. сажений пространства.

Графъ де-Рошефоръ \*\*) даетъ близкія къ этимъ данныя: наименьшій объемъ воздуха на одного человѣка безъ искусственной вентиляціи—5 куб. саж. при наименьшей площади пола въ 3 кв. саж. Въ рабочихъ казармахъ при искусственной вентиляціи и высотѣ помѣщеній въ 5 арш. наименьшій объемъ воздуха на одного человѣка 1,75 куб. саж. при наименьшей площади пола въ 1 кв. саж. Безъ искусственной вентиляціи—3 куб. сажени воздуха при площади пола въ 1,25 кв. саж.

В. В. Святловскій \*\*\*) требуетъ отъ здороваго помѣ-

\*) Выше мы приводили примѣры огромнаго процента смертности въ перенаселенныхъ жилищахъ, какъ явленія постоянного, хроническаго. Въ литературѣ по этому вопросу извѣстно также не мало случаевъ остраго отравленія воздухомъ замкнутыхъ пространствъ, испорченнымъ однимъ пребываніемъ въ немъ чрезмѣрнаго количества народа. Такъ, укажемъ на Калькутскую «черную пещеру»,—каменную тюрьму, въ которую бенгальскій набобъ, по взятіи, лѣтомъ 1756 года, форта Вильямъ, велѣлъ запереть вечеромъ 146 англичанъ: кубическій объемъ воздуха въ этой тюрьмѣ былъ такъ малъ, что плѣнные испытали самыя ужасныя мученія и за ночь умерло изъ нихъ 123 человѣка.—Сюда же относится рассказъ о томъ, что изъ 300 плѣнныхъ австрійцевъ, посаженныхъ французами, послѣ сраженія при Аустерлицѣ, въ очень тѣсную тюрьму, въ короткое время умерло 260 человѣкъ.—Подобные же случаи бывали еще въ сравнительно недавнее время на судахъ съ невольникамъ, когда послѣдніе, во время бури, запирались въ трюмъ кораблей и тамъ, вслѣдствіе отсутствія воздуха, погибали въ большомъ количествѣ. (Тамъ-же, стр. 445).

\*\*) «Иллюстрированное Урочное Положеніе». Спб. 1906.

\*\*\*) «Фабричный рабочій. Изслѣдованіе здоровья русскаго фабричнаго рабочаго». Варшава 1889.

щенія для рабочаго слѣдующихъ пространственныхъ отношеній: для взрослыхъ 25 кубич. метровъ воздуха (800 куб. фут.) и половина этого количества для ребятъ до 10 лѣтъ. Спальня (а мы знаемъ—говоритъ авторъ— что въ нашихъ рабочихъ домахъ спальня и жилье находится въ одной комнатѣ) для двухъ взрослыхъ и четырехъ дѣтей должна по меньшей мѣрѣ содержать 100 куб. метр. воздуха \*). Таковы требованія гигиены; нормы, принятыя законодательствомъ, какъ мы увидимъ, - ниже приведенныхъ цифръ, и еще ниже идетъ строительная практика почти повсюду, гдѣ это не регламентировано законодательствомъ.

Въ англійскихъ городахъ санитарныя правила требуютъ для спальныхъ комнатъ не менѣе одной куб. саж. свободнаго пространства на каждаго взрослого человѣка; для дѣтей моложе 10 лѣтъ—около половины; въ комнатахъ не исключительно назначенныхъ для спанья—около  $1\frac{1}{3}$  куб. саж. на каждаго человѣка. Эти нормы отнюдь нельзя назвать высокими: онѣ несомнѣнно, рассчитаны на усиленную естественную и искусственную вентиляцію\*\*). Во Франціи и Бельгіи даже для гостиницъ законъ требуетъ не менѣе  $1\frac{1}{2}$  кубич. саж. воздуха на каждаго обитателя, а въ нѣкоторыхъ Германскихъ государствахъ, какъ на примѣръ, въ Саксоніи по строительнымъ законамъ 1896 года \*\*\*) квартира считается переполненной, если въ ней каждый взрослый человѣкъ не располагаетъ 2 куб. с., а ребенокъ 1 куб.

\*) Въ другомъ мѣстѣ авторъ добавляетъ: «одна кубическая сажень воздуха—это такой минимумъ, ниже котораго не могутъ идти компромиссы науки съ практикой». (Тамъ-же, стр. 70).

\*\*\*) Мы увидимъ дальше, что по отношенію къ естественной вентиляціи англійскіе дома находятся въ особенно благоприятныхъ условіяхъ, благодаря ихъ обособленности. Къ тому же о провѣтриваніи комнатъ въ рабочихъ домахъ въ Англіи установлены строгія правила.

\*\*\*\*) Jäger, I, стр. 205.

саж. свободного пространства. Если сопоставить, такимъ образомъ, по данному вопросу научныя требованія съ законодательными нормами, то надо признать послѣднія очень мало удовлетворительными и нельзя не придти къ заключенію, что упомянутый Саксонскій законъ, требующій не менѣе 2-хъ куб. саж. воздуха на человѣка долженъ быть признанъ минимальной нормой \*).

Меньше разногласія существуетъ относительно минимальнаго количества свѣта; въ однихъ англійскихъ городахъ требованія выражаются въ томъ, чтобы площадь окна составляла не менѣе  $\frac{1}{10}$  поверхности пола комнаты; Ливерпуль требуетъ для каждой обитаемой комнаты окна размѣромъ въ 1 кв. саж.

Германскій фереинъ охраненія народнаго здравія выработалъ въ 1898 году требованіе, чтобы свѣтовая поверхность окна составляла не менѣе  $\frac{1}{10}$  поверхности пола. Такимъ образомъ, всѣ требованія въ этомъ отношеніи колеблются въ незначительныхъ предѣлахъ, причемъ всѣ они сходятся единогласно въ томъ, чтобы окна выходили непосредственно наружу, на свѣжій воздухъ, а не въ корридоры или на лѣстницы. Конечно, всѣ приведенные размѣры даютъ только минимумъ, ниже котораго нельзя идти безъ ущерба для здоровья. На практикѣ не слѣдуетъ ограничиваться этими скудными цифрами, памятуя старую итальянскую поговорку: *dove non va il sol, va il medico*—«куда не входитъ солнце,—входитъ врачъ».

По отношенію къ подвальнымъ помѣщеніямъ общество вѣнскихъ врачей требуетъ, чтобы въ жилыхъ подвалахъ полъ былъ не болѣе нежели на 2 аршина ниже

---

\*) Въ конкурсѣ, объявленномъ въ 1906 году Обществомъ Гражданскихъ Инженеровъ на постройку Солодовниковскихъ домовъ въ Москвѣ, имѣется заданіе, чтобы въ общихъ камерахъ на 10 человѣкъ было по 1 кв. саж. поверхности пола на человѣка, что, при высотѣ помѣщеній въ  $4\frac{1}{2}$  арш., составитъ  $1\frac{1}{2}$  куб. саж. воздуха на человѣка.

линии улицы и двора; высота подвальных помѣщений должна быть не менѣе 3 аршинъ: окна должны быть не менѣе  $\frac{1}{8}$  части поверхности пола. Еще дальше идутъ англійскія требованія, которыя узаконены public Health act'омъ: «подземнымъ жилищемъ» по этому закону считается всякое помѣщеніе, которое ниже уровня улицы на  $1\frac{1}{2}$  аршина. Пользованіе такими жилищами затруднено цѣлымъ рядомъ стѣснительныхъ требованій \*).

Помимо правилъ о количествѣ воздуха и свѣта, требованія относительно клозетовъ опредѣленно выражены только англійскимъ упомянутымъ Health act'омъ: для каждой квартиры, хотя бы изъ двухъ комнатъ, долженъ быть отдѣльный клозетъ, по возможности, подъ той же крышей и *съ окномъ, выходящимъ наружу*. Въ домахъ со смѣшаннымъ населеніемъ на каждыхъ 10—12 чловѣкъ долженъ быть отдѣльный клозетъ. Даже въ Германіи такія требованія существуютъ только въ видѣ desiderata.

Вопросы хорошаго освѣщенія и провѣтриванія являются кардинальными вопросами при проектированіи домовъ для малоимущаго населенія, вслѣдствіе обычнаго переполненія такихъ квартиръ. Чтобы оцѣнить важность этого вопроса, достаточно указать на установленный Манчестерской санитарной инспекціей безспорный фактъ, что въ дурно вентилируемыхъ домахъ, построенныхъ по системѣ back to back, смертность на *40 процентовъ больше* нежели въ другихъ домахъ съ такимъ же составомъ населенія, при тѣхъ же условіяхъ. «It is generally admitted, that back to back houses are bad in principle»—(«общепризнано, что дома back to back

\*) Въ Россіи закономъ пользованіе подвалами для жилья совершенно не ограничено. Только въ столицахъ обязательными постановленіями городскихъ управленій установлены нормы приблизительно соответствующія приведеннымъ изъ англійскаго и германскаго законодательства.



дурны по самой своей сущности») — говоритъ медицинскій отчетъ города Манчестера за 1893 годъ \*). Система такой постройки заключается въ томъ, что два ряда домовъ плотно пристроены другъ къ другу не только боковыми, поперечными стѣнами, но и задними, продольными. Каждая квартира, такимъ образомъ, имѣетъ только одну наружную стѣну и три внутреннихъ, смежныхъ съ сосѣдями, и, благодаря этому, совершенно не допускаетъ ни сквозного, ни бокового провѣтриванія \*\*). Не такъ давно во многихъ государствахъ, не исключая и Россіи, множество домовъ для рабочихъ строились именно по такому плану, такъ какъ онъ даетъ наибольшую экономію пространства при наименьшихъ затратахъ. Однако, въ то самое время, когда въ Россіи, въ заводскихъ и фабричныхъ районахъ еще и въ настоящее время продолжаютъ строить такіе дома, — въ другихъ государствахъ, какъ на примѣръ, въ Англіи *приступлено къ ихъ сломкѣ*: тамъ съ полной очевидностью выяснено, какое большое зло представляютъ они собой въ гигиеническомъ отношеніи\*\*\*).

Рис. 93 и 94 представляютъ планъ сломки и перестройки такихъ домовъ, предпринятой Манчестерскимъ и Ливерпульскимъ городскими управленіями. Между

\*) Olshausen. Die Wohnungspflege etc. Braunschweig, 1897.

\*\*\*) Замѣтимъ кстати, что къ такому же типу постройки принадлежатъ всякіе надворные флигеля, пристроенные плотно къ глухой стѣнѣ сосѣда. Въ Россіи въ большихъ городахъ, даже въ относительно просторныхъ усадьбахъ, часто можно встрѣтить такія квартиры, построенныя на сосѣдской межѣ съ цѣлью, чтобы «не затѣснить дворъ».

\*\*\*\*) Обращаемъ вниманіе на изображенную выше группу домовъ Кельнскаго городского управленія (рис. 71 и 72), представляющихъ собой въ сущности ту же систему back to back, но съ нѣкоторыми гигиеническими коррективами. Путемъ удачно комбинированныхъ входовъ достигнуто для каждой двухъ-комнатной квартиры сквозное провѣтриваніе безъ увеличенія площади застройки.

каждыми четырьмя квартирами проламывается насквозь часть дома, вследствие чего образуется сквозной дворъ и каждая квартира получаетъ такимъ образомъ еще по одной наружной стѣнѣ.

Говоря объ освѣщеніи и вентиляціи, мы должны еще разъ вернуться къ рабочимъ домамъ Ротшильда въ Парижѣ, о которыхъ мы кратко упоминали во II главѣ. Премированный проектъ этихъ домовъ, принадлежащій архитектору Огюстену Рэ, дѣйствительно представляетъ собой одну изъ замѣчательнѣйшихъ страницъ новѣйшей архитектуры. Точно также какъ Гарвей создалъ эпоху своимъ Борнвиллемъ въ области усадебныхъ построекъ, такъ работа Рэ должна создать переворотъ въ дѣлѣ постройки многоэтажныхъ домовъ для трудящихся классовъ.

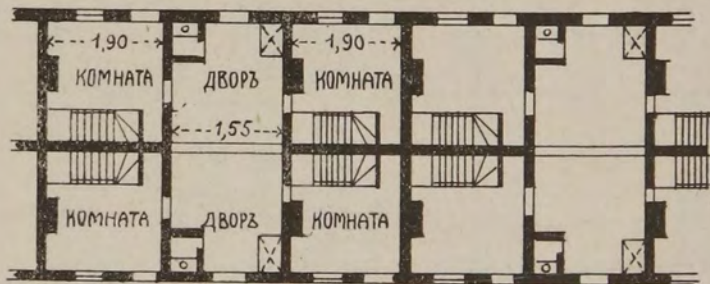


Рис. 93.

Огюстенъ Рэ не только блестящій архитекторъ, онъ прежде всего—строгій гигиенистъ. Въ основу своего произведенія онъ положилъ принципъ современной гигиены, заключающейся въ томъ, что воздухъ и свѣтъ являются главными условіями здоровья и единственными средствами для уничтоженія всякаго рода болѣзненныхъ микробовъ. Весь проектъ, всѣ его части и детали служатъ дальнѣйшимъ развитіемъ этой основной идеи.

Прежде всего мы видимъ примѣненіе этого правила въ приѣмахъ общаго плана земельного участка, который былъ предложенъ на конкурсѣ; для этой цѣли архи-

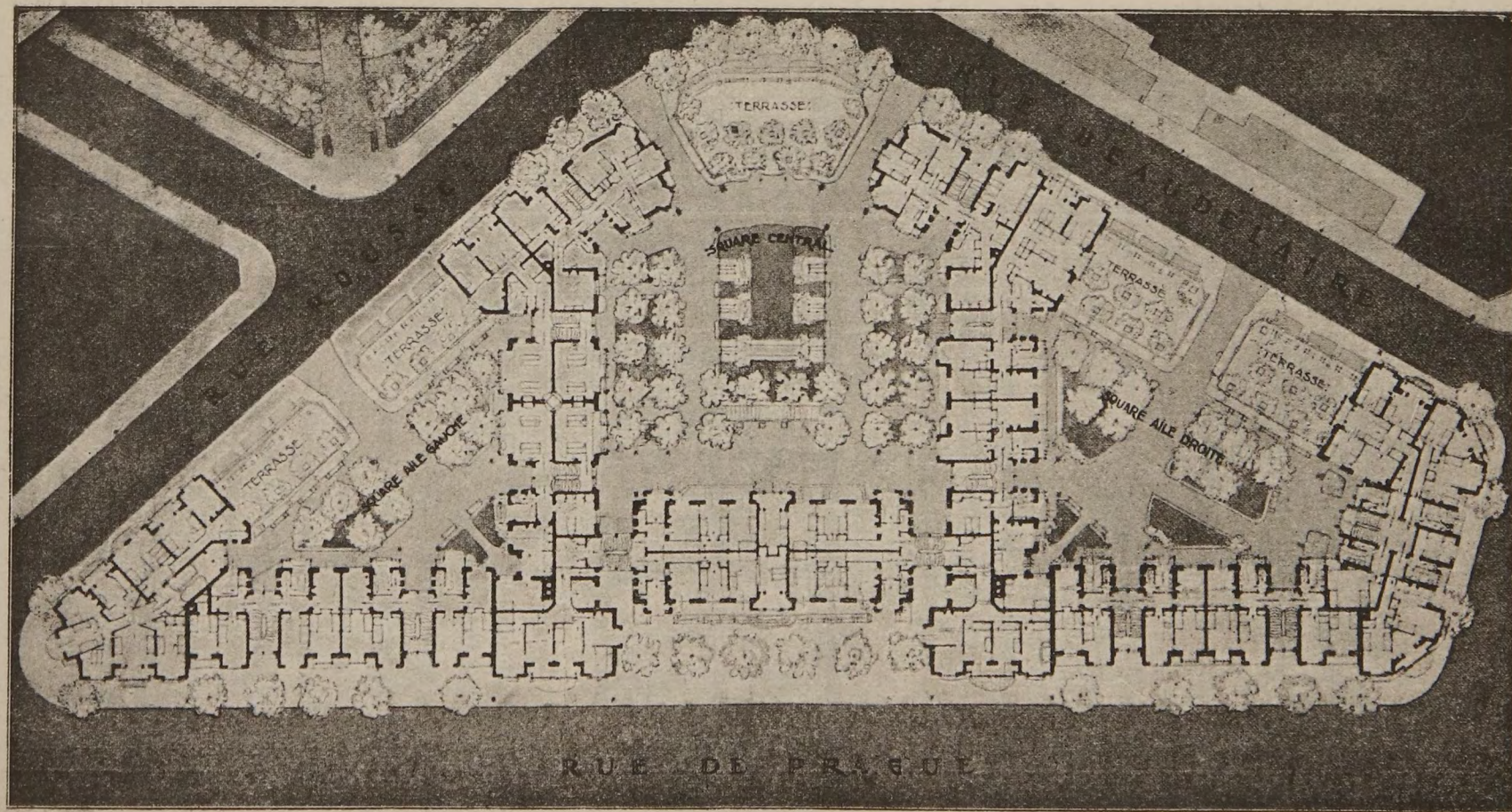


Рис. 95.

текторъ изучилъ все господствующіе въ данной мѣстности вѣтры и распредѣлилъ дворы по отношенію къ странамъ свѣта такимъ образомъ, чтобы все внутренне углы дворовъ обвѣтривались въ достаточной мѣрѣ. При этомъ, дворовъ въ собственномъ смыслѣ этого слова, и не существуетъ, такъ какъ они проектированы на

Рис. 96.

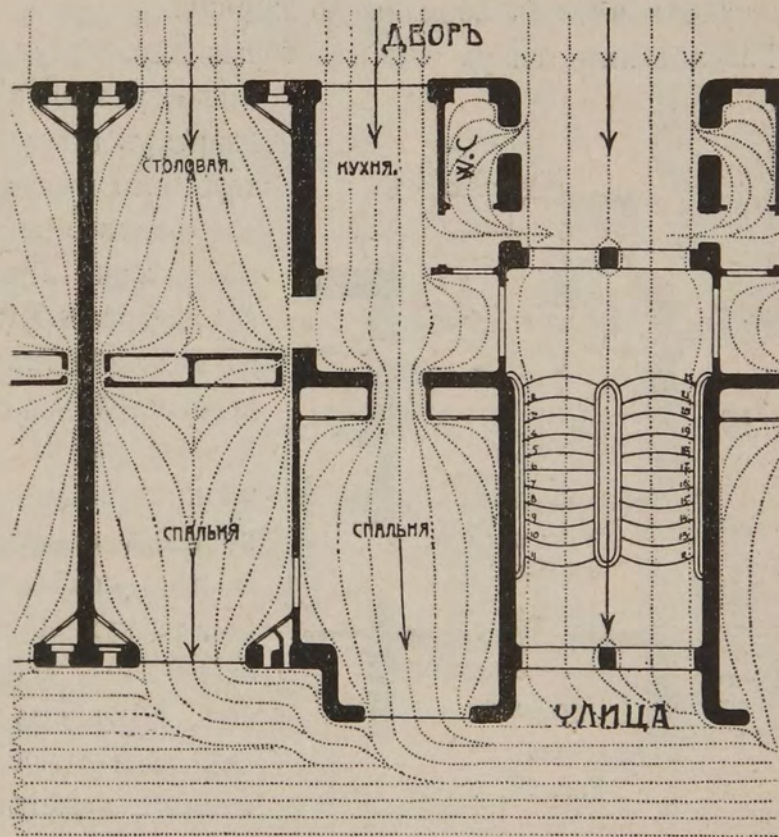


Схема движенія воздуха (вентиляціи).

подобіе скверовъ, широко открытыхъ для свободной циркуляціи наружнаго воздуха (рис. 95).

При входѣ въ домъ, мы уже на лѣстницѣ встречаемся съ смѣлымъ и оригинальнымъ трактованіемъ сюжета: Раэ считаетъ лѣстницы продолженіемъ улицы и дѣлаетъ ихъ открытыми съ двухъ сторонъ (рис. 3 и 96). Такая реформа, по мнѣнію архитектора, не имѣетъ

за собой никакихъ неудобствъ, такъ какъ по лѣстницѣ ходятъ всегда одѣтыми, какъ на улицѣ\*); надъ площадками лѣстницъ имѣются только навѣсы для защиты отъ дождя. Самыя ступени на лѣстницы нѣсколько сужены къ краямъ съ той цѣлью, чтобы дѣти, составляющія обыкновенно три четверти обитателей дома, могли ходить у краевъ, гдѣ ступени уже и болѣе удобны для маленькихъ дѣтскихъ ногъ; взрослые ходятъ по серединѣ, гдѣ ступени имѣютъ нормальную ширину.

Разсмотримъ теперь еще нѣкоторыя детали внутренняго устройства квартиръ этого интереснаго проекта.

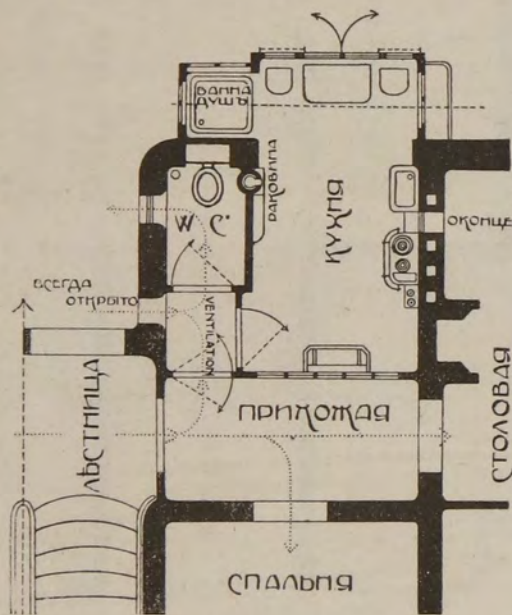


Рис. 97.

Особенное вниманіе удѣлено кухнѣ, которая разработана до мельчайшихъ подробностей (рис. 97). Чтобы избѣгнуть проникновенія кухонныхъ газовъ въ жилища помещенія, передъ кухней проектированъ небольшой вестибюль съ окномъ, которое при желаніи можетъ ос-

таваться всегда открытымъ. Вмѣсто окна въ кухнѣ вынута почти цѣликомъ наружная стѣна, и часть кухни выдвинута наружу на подобіе закрытаго стекляннаго балкона: получается освѣщеніе, достаточное не только для хорошей лабораторіи, но и для операціоннаго зала. Въ кухнѣ имѣются: очагъ подъ уголь и газъ, раковина

\*) Едва ли такое нововведеніе могло бы найти примѣненіе у насъ въ Россіи при нашемъ относительно суровомъ сѣверномъ климатѣ.

для помоевъ и спускной коробъ для удаленія сухого мусора и отбросовъ, а также ванна съ душемъ. Все это помѣщено впереди, въ наиболѣе свѣтлой части кухни съ цѣлью обезвредить обильными свѣтовыми лучами все эти приспособленія, содержащія остатки пыли и грязи. Особенно должно быть еще отмѣчено устройство ящичковъ для провизіи. Людямъ бѣднымъ чаще приходится сохранять остатки пищи, и для того, чтобы эти остатки не портились, ящики съ провизіей выдвинуты наружу (рис. 98), гдѣ они черезъ особые стерилизованные фильтры, подвергаются вліянію очищеннаго отъ пыли воздуха.

Намъ остается еще взглянуть на устройство самихъ комнатъ. Рэ и здѣсь является рѣшительнымъ реформаторомъ и ничего не принимаетъ на вѣру. Почему отъ подоконника до пола должно быть обязательно 1 арш. 2 верш. и почему надъ

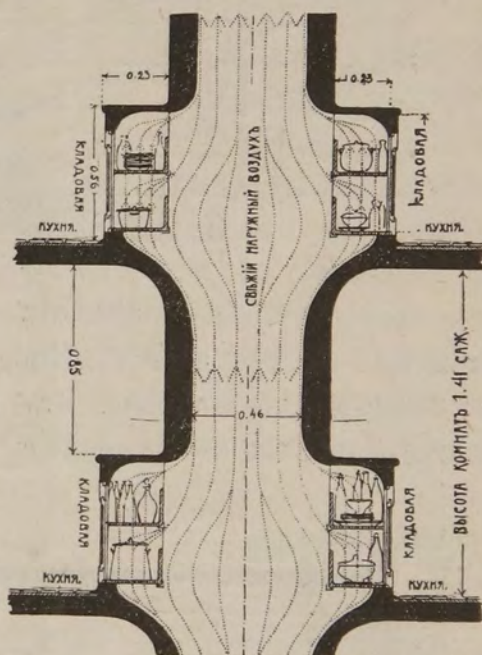


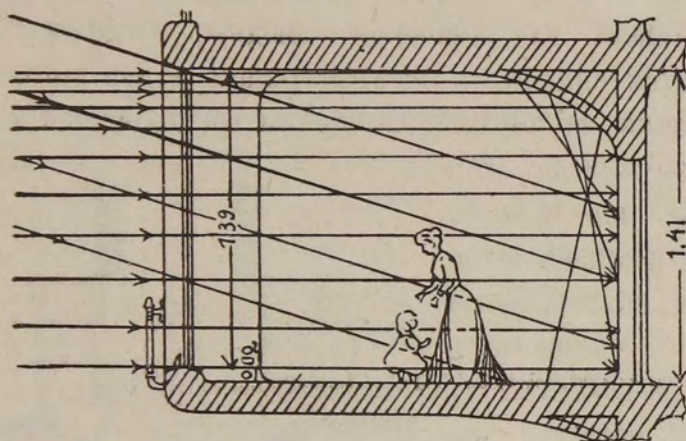
Рис. 98.

окномъ должно оставаться около 1 арш. до потолка? Эта вредная традиція оставляетъ въ вѣчной полутьмѣ всю внутреннюю вертикальную плоскость стѣны вокругъ окна, а также и часть потолка—и тѣмъ способствуетъ развитію микробовъ въ этой полутьмѣ.

Взгляните на оздоровленную гигиеническую комнату Рэ, представленную на рис. 99 и 100: вся поверхность пола, стѣнъ и потолка подвержена дѣйствию солнечныхъ лучей, и это достигнуто двоякимъ способомъ;—вертикальное освѣщеніе пола и потолка получило

средствомъ увеличенія вышины окна. Другими словами: вмѣсто обычнаго окна вынута наружная стѣна на всю вышину комнаты отъ пола до потолка; противоположный уголъ на потолкѣ закругленъ и такимъ образомъ

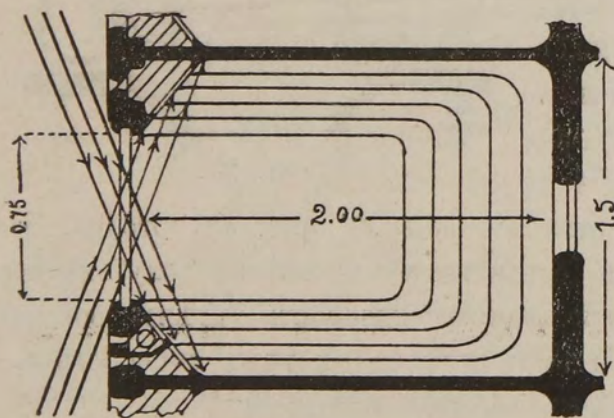
Рис. 99.



Разрѣзь комнаты.

достигнуто полное и безусловное освѣщеніе вертикальной поверхности комнаты. Что же касается горизонтальнаго сѣченія комнаты, т. е. плана, то и здѣсь архитекторъ не признаетъ неосвѣщенныхъ угловъ, — онъ попросту ихъ заливаетъ, чтобы не терять напрасно этого пространства, остроумно использовавъ эти

Рис. 100.



Планъ комнаты.

закоулки въ качествѣ вентилируемыхъ шкафовъ для платья, которое часто у рабочаго люда бываетъ влажное и грязное, — объ этомъ всегда забываютъ при проектированіи домовъ для трудящихся. Между тѣмъ, это об-

хитекторъ не признаетъ неосвѣщенныхъ угловъ, — онъ попросту ихъ заливаетъ, чтобы не терять напрасно этого пространства, остроумно использовавъ эти

стоятельство не маловажное, такъ какъ *порча воздуха въ жилыхъ помѣщеніяхъ съ неопрятной одежды при извѣстныхъ благоприятныхъ условіяхъ значительнѣе, нежели отъ пребыванія въ немъ человѣческаго организма*\*).

Въ заключеніе нельзя не упомянуть о превосходныхъ сушильняхъ, объ общихъ залахъ, читальняхъ, столовыхъ и, наконецъ, объ очень интересномъ фасадѣ, представленномъ на рис. 101.

Однако,—скажутъ намъ,—всѣ эти усовершенствованія стоятъ слишкомъ дорого и повышаютъ квартирную плату. Дѣйствительность не подтверждаетъ такого предположенія: несмотря на самое тщательное оборудованіе квартиръ, несмотря на всякого рода удобства, предоставленныя жильцамъ, стоимость средней величины жилой комнаты размѣрами около 24 квадратныхъ аршинъ или 100 кубич. арш. составляетъ всего 100 франковъ въ годъ или менѣе двухъ франковъ въ недѣлю. При этомъ кухня со всѣми ея принадлежностями, равно какъ вестибюль, службы, помѣщенія для общаго пользованія въ счетъ не идутъ. При такой низкой расцѣнкѣ квартиръ, общая доходность затраченнаго на это дѣло капитала выражается въ  $3\frac{1}{2}$  процентахъ—

---

\*) Этотъ фактъ установленъ проф. Германсомъ рядомъ опытовъ, произведенныхъ имъ въ Амстердамской гигиенической лабораторіи еще въ 1884 году (см. Archiv für Hygiene, I, 1884). Причина такого явленія заключается въ томъ обстоятельстве, что накаплиющіяся въ одеждѣ плотныя, составныя частицы воздушной пыли, содержащія органическія вещества, при болѣе высокой и влажной температурѣ—разлагаются, а поглощенныя тканями и бѣльемъ летучіе газы при этихъ условіяхъ снова выдѣляются частью въ первоначальномъ, частью въ измѣненномъ видѣ. Такимъ образомъ, именно въ одеждѣ происходитъ процессъ разложенія органическихъ веществъ и, при отсутствіи надлежащей опрятности, одежда становится немаловажнымъ источникомъ порчи воздуха въ жилыхъ помѣщеніяхъ.



обычный размѣръ дивиденда для крупныхъ недвижимо-  
стей во Франціи.

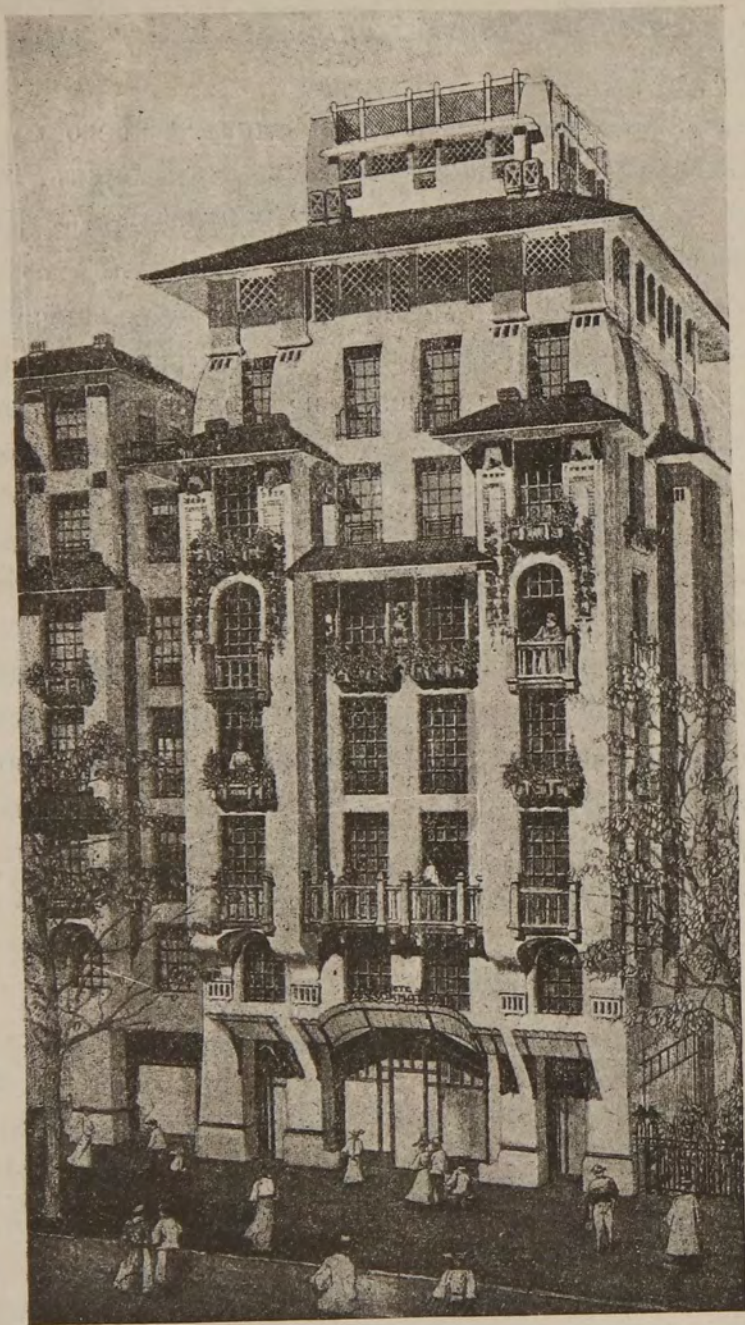


Рис. 101.

Таковы въ существенныхъ чертахъ эти рабочіе  
дома, такъ широко задуманные Ротшильдомъ и талант-

ливо выполненные Рэ. Англійскій критикъ \*) отмѣчаетъ въ этой работѣ смѣлость и новизну приемовъ и, между прочимъ, говоритъ: «культурные люди всѣхъ націй должны всѣми средствами стремиться къ проведенію реформы рабочихъ жилищъ и всѣми мѣрами бороться противъ отживающихъ традицій въ архитектурномъ пониманіи этой задачи. Въ настоящій моментъ—продолжаетъ авторъ—когда подъ давленіемъ демократіи и поступательнаго хода событій правящіе классы приведены къ необходимости заниматься соціальной гигиеной,—теперь настало время обновить наши старыя понятія о жилищахъ».

Мы останавливались нѣсколько дольше на этомъ интересномъ проектѣ въ виду его выдающихся достоинствъ и теперь вернемся къ обзору строительной практики различныхъ строительныхъ кооперацій. Къ сожалѣнію, по размѣрамъ нашего изданія, мы лишены возможности съ должной полнотой охарактеризовать отдѣльныя строительныя организаціи, раскинутыя въ огромномъ количествѣ по всей Европѣ. Сосредоточимъ наше вниманіе на Германскихъ, какъ на наиболѣе подходящихъ къ нашимъ русскимъ условіямъ.

Число комнатъ въ квартирахъ, построенныхъ германскими строительными коопераціями—отъ одной до пяти, при чемъ квартиры въ 1 и 5 комнатъ можно разсматривать какъ исключенія: первыя для бездѣтныхъ супруговъ или для одинокихъ, вторыя встрѣчаются преимущественно въ небольшихъ городахъ. Большею частью квартиры состоятъ изъ 2—4 комнатъ, включая кухню, но не включая иногда запасную мансардную комнатку. Изъ этихъ 2—4-хъ комнатныхъ квартиръ трехъ-комнатныя составляютъ значительное большинство (около двухъ третей).

Величина жилыхъ комнатъ даже въ самыхъ неболь-

---

\*) «The Studio» March, 1906 г.

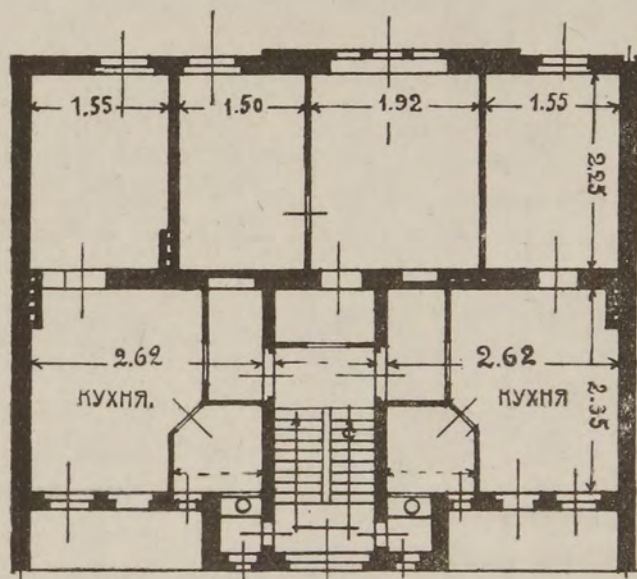
шихъ семейныхъ квартирахъ дѣлается не менѣе 28—30 кв. арш.; высота этажей обыкновенно не менѣе 4 арш. Очень важно расположеніе оконъ и дверей. Чтобы въ жилой комнатѣ можно было удобно разставить мебель, окна дѣлаются по возможности въ одной только стѣнѣ, даже въ томъ случаѣ, если эта комната угловая, и вообще одна стѣна въ комнатѣ оставляется безъ оконъ и дверей для удобной разстановки громоздкой мебели. Двери обыкновенно небольшой ширины для экономіи мѣста, при чемъ въ каждой комнатѣ одна дверь дѣлается шире для проноски мебели, примѣрно въ 1 арш. 6 вер., а другія нѣсколько уже. Окна шириною не менѣе 1 арш. 5 вер. при высотѣ не менѣе 2 арш. — 2 арш. 4 вер. \*)

Мансардныя помѣщенія, служащія обыкновенно спальными комнатами, составляютъ особенность преимущественно небольшихъ домовъ-особняковъ. Спальни имѣютъ глубину не менѣе 6 арш., чтобы можно было поставить двѣ кровати рядомъ вдоль комнаты, не загромождавая оконъ и дверей. Принимается во вниманіе, что въ спальнѣ часто ставятъ и дѣтскія кровати, и потому, ширину ея дѣлаютъ обыкновенно не менѣе 3 $\frac{1}{2}$  арш. При возможности, спальнямъ даютъ расположеніе на югъ и помѣщаютъ ихъ въ глубинѣ постройки, рядомъ съ жилой комнатой, съ которой она сообщается дверью; поэтому и окна размѣщаются такимъ образомъ, чтобы при открываніи ихъ получилось усиленное сквозное провѣтриваніе.

Что касается кухни, то она, въ противоположность англійской, рѣдко служитъ въ Германіи для жилья, и потому ее не дѣлаютъ слишкомъ просторной, чтобы не явилось искушенія превратить ее въ жилое помѣщеніе;

\*) Надо замѣтить, что въ новыхъ домахъ при компановкѣ оконъ постепенно побѣждаетъ тенденція новаго стиля—освѣщать помѣщенія меньшимъ количествомъ, но большаго размѣра отверстіями. Въ Борнвиллѣ это правило примѣнено Гарвеемъ во всѣхъ домахъ безъ исключенія (см. рис. 83, 86, 88, 89).

поверхность въ 12—14 кв. аршинъ уже считается достаточной. Часто при кухнѣ имѣется балконъ или площадка,—это небольшая, но желательная роскошь: когда мать занята по хозяйству, дѣти могутъ быть на воздухѣ. Очень важно устройство очага; онъ обыкновенно не великъ, простъ, но проченъ и солиденъ. Кромѣ кухоннаго очага, въ жилой комнатѣ печь устраивается такимъ образомъ, что на ней можно готовить: этимъ можно пользоваться ради экономіи въ большіе холода. Дымоходы



ПЛАНЪ 2-го ЭТАЖА.

Рис. 102.

отъ печей располагаются по возможности внутри дома, а не въ наружныхъ стѣнахъ, гдѣ они зимой охлаждаются и плохо дѣйствуютъ. При рациональномъ распредѣленіи печей, для небольшой квартиры достаточна одна дымовая труба, въ которую можно помѣстить нѣсколько дымоходовъ.

Клозеты во многихъ домахъ стараго типа обслуживаютъ иногда двѣ или нѣсколько квартиръ; иногда они расположены на площадкахъ лѣстницъ.

Въ большинствѣ новыхъ домовъ такое устройство признается недопустимымъ: клозеты устраиваются обя-

зательно отдѣльно для каждой семьи; ихъ стараются освѣ-  
тить, если возможно, окномъ, выходящимъ наружу  
и на сѣверъ, при чемъ сообщеніе съ ними бываетъ черезъ  
переднюю или корридоръ. Величина клозета можетъ

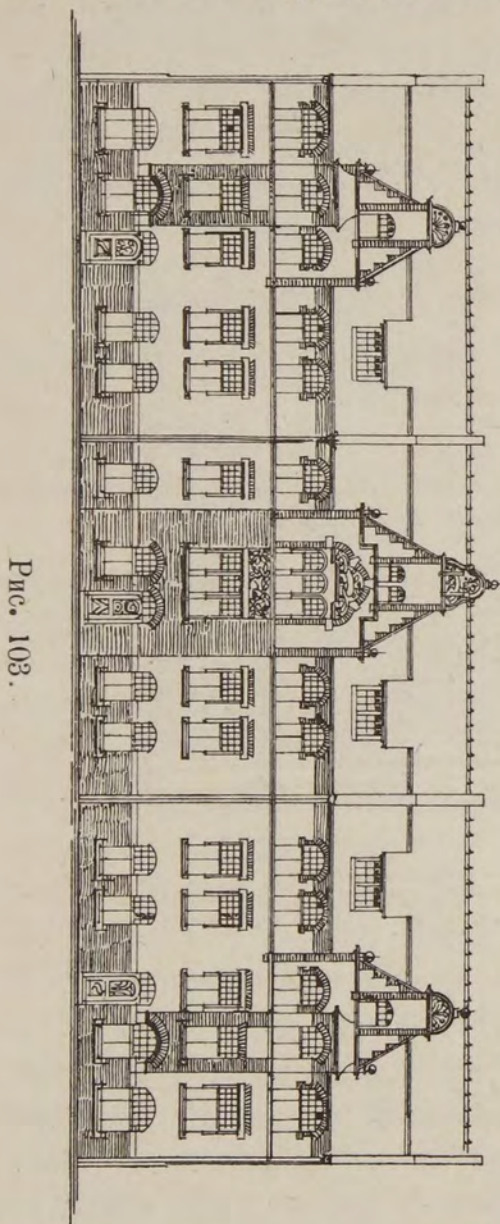


Рис. 103.

быть небольшая, од-  
нако не менѣе 1 арш.  
6 верш. въ длину и  
1 арш. 2 вер. въ ши-  
рину. Впрочемъ, до  
настоящаго времени  
встрѣчаются клозеты на  
лѣстничныхъ площад-  
кахъ. Такъ, въ Дюс-  
сeldorfѣ, гдѣ процвѣ-  
таютъ и муниципаль-  
ныя постройки и част-  
ныя общества, мы  
встрѣтили прекрасные  
новые дома съ такимъ  
расположеніемъ клозе-  
товъ (рис. 102 и 103).

Непосредственно съ  
клозетомъ должна быть  
соединена трубой вы-  
гребная яма, которая  
помѣщается обяза-  
тельно за фундаментомъ  
зданія, обязательно це-  
ментируется внутри и  
снабжается вентиля-  
ціонной трубой, выхо-  
дящей за крышу. Этотъ

вентиляціонный каналъ, а равно и вытяжной каналъ изъ  
самого клозета стараются помѣстить рядомъ съ дымо-  
ходомъ отъ кухоннаго очага, который, вслѣдствіе нагрѣ-  
ванія, усиливаетъ тягу вытяжныхъ каналовъ.

Если при домѣ устраивается мастерская или, вообще, помѣщеніе для работы, то входъ туда большею частью изолируется отъ квартиры (рис. 104) съ той цѣлью, чтобы шумъ, грязь и запахъ не проникали въ жилыя комнаты. Въ мастерскихъ почти всегда устраиваются печи.

Большое значеніе для удобства квартиры имѣютъ хозяйственныя службы, какъ кладовая, прачечная, погребъ и сарай.

Кладовымъ дается длина въ  $2\frac{3}{4}$ —3 арш., чтобы, въ случаѣ надобности, тамъ могла помѣститься кровать (на случай пріѣзда гостя, наприм.). Прачечныя, особыя для каждой семьи, встрѣчаются только въ одно и двухъ—семейныхъ домахъ, и то въ небольшихъ городахъ. Въ многоэтажныхъ домахъ устраивается одна или нѣсколько прачечныхъ, которыми жильцы пользуются по очереди. Ванныя въ домахъ германскихъ строительныхъ обществъ встрѣчаются въ видѣ исключенія.

Погреба устраиваются по возможности подъ всѣмъ домомъ: это самое вѣрное средство отъ сырости, плѣсени и затхлаго запаха, которыми часто страдаютъ помѣщенія безъ погребовъ. Въ тѣхъ же случаяхъ, когда такой придатокъ къ стоимости постройки нежелателенъ, погреба дѣлаются, по крайней мѣрѣ, подъ жилыми комнатами. Высота ихъ около 3 арш., при чемъ уровень потолка погреба выступаетъ надъ поверхностью земли не менѣе, чѣмъ на 12—14 вершковъ, что даетъ возможность освѣтить ихъ небольшими окнами. Въ тѣхъ помѣщеніяхъ, подъ которыми нѣтъ погребовъ, полы стелютъ на легкомъ бетонѣ съ обязательной вентиляціей подполья. На фундаментныхъ обрѣзахъ, на высотѣ цоколя, всегда кладется изолирующій слой для предотвращенія сырости.

Много вниманія удѣляется также качеству строительныхъ матеріаловъ и внѣшней архитектурѣ. Употребляются самые прочныя, лучшіе матеріалы и при-

мѣняются самыя солидныя конструкціи, такъ какъ въ данномъ случаѣ необходимо считаться съ тѣмъ фактомъ, что дома малосостоятельныхъ людей поддерживаются не всегда достаточно хорошо, а при плохихъ матеріалахъ и отсутствіи ремонта постройки быстро разрушаются. Предпочитають всегда камень и кирпичъ и избѣгаютъ легкихъ деревянныхъ и фахверковыхъ сооружений.

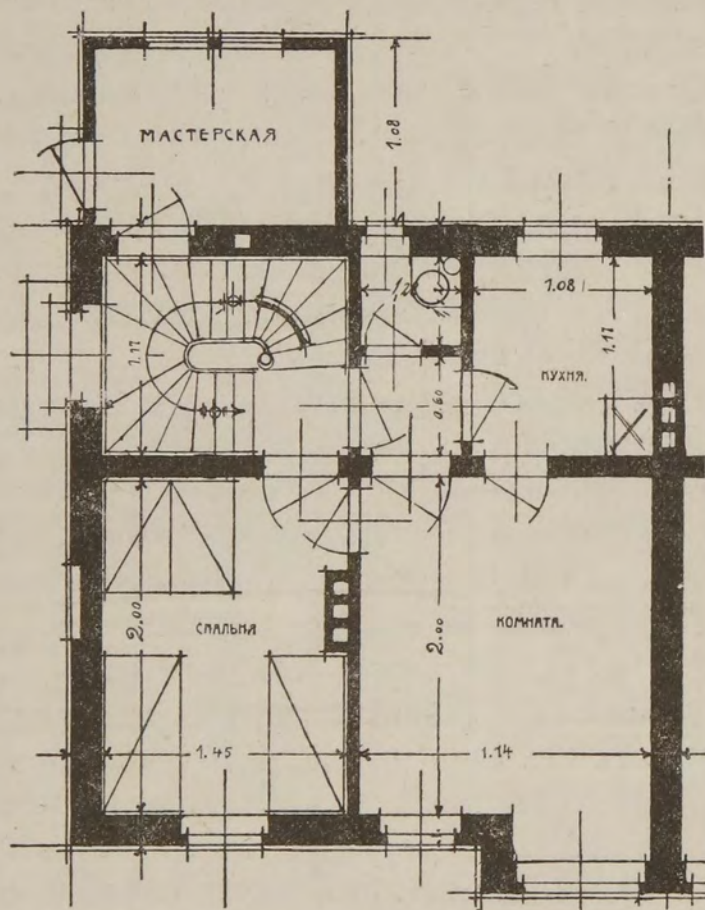


Рис. 104.

Наконецъ, въ отношеніи фасадовъ дома строительныхъ коопераций постепенно совершенствуются. Надо отмѣтить стремленіе избѣгать ряда однообразныхъ, шаблонныхъ домовъ: это кладетъ печать завѣдомаго убожества и скудости. Въ послѣднее время не мало сдѣлано для того, чтобы индивидуализировать отдѣль-

ныя постройки, выбирать для нихъ разнообразный матеріаль и, вообще, придавать дешевымъ домамъ привѣтливый и красивый видъ, и этимъ избѣжать жестокаго подчеркиванія разницы между жилищемъ богача и бѣдняка.

Нѣтъ надобности давать подробныя иллюстраціи ко всѣмъ изложеннымъ правиламъ строительной практики германскихъ кооперацій: онѣ въ достаточномъ коли-

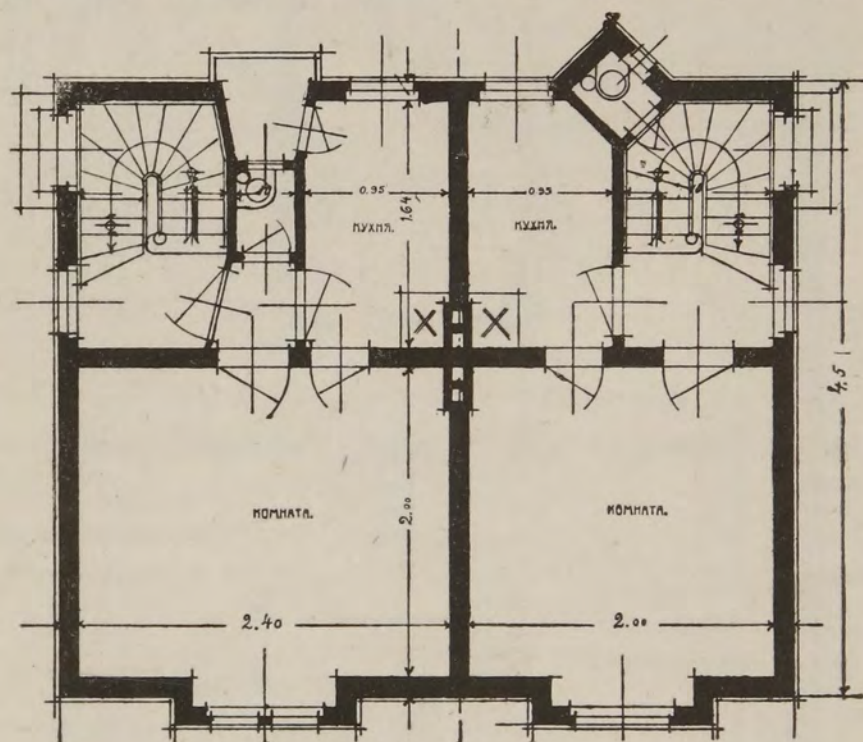


Рис. 105.

чествѣ представлены въ предыдущемъ изложеніи. Рисунки 104—106 могутъ служить отчасти сжатымъ конспектомъ сказаннаго. Мы не сопровождаемъ ихъ поясненіями въ виду ихъ достаточной ясности. Замѣтимъ только, что представленные на этихъ рисункахъ планы проектированы съ сохраненіемъ одной глухой поперечной стѣны (брандмауэра) съ цѣлью имѣть возможность строить ихъ попарно. Въ эскизахъ показаны только планы первыхъ этажей;—въ мансардѣ могутъ



быть по желанію сдѣланы еще 1—2 небольшія комнаты.

Далѣе, при проектѣ постройки нормального дома для челоѵка средней обеспеченности надо считаться также съ его платежеспособностью, и вотъ, вопросъ о согласованіи квартирной платы съ бюджетомъ квартиранта подвергался въ специальной литературѣ оживлен-

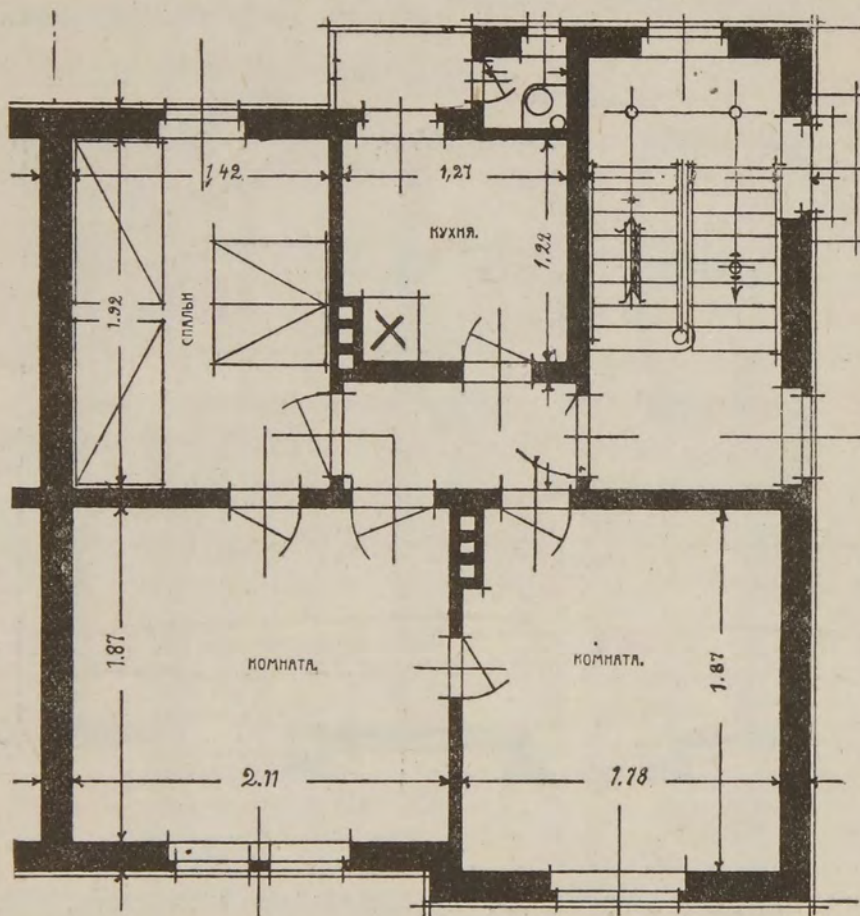


Рис. 106.

ному обсужденію. Въ прежнія времена считалось вполне нормальнымъ, если квартирная цѣна составляла  $\frac{1}{10}$  часть дохода. Однако же, сильный ростъ городовъ и непомѣрное вздорожаніе жилищъ, въ значительной степени измѣнили это соотношеніе, и въ настоящее время квартирная плата поглощаетъ гораздо большую часть

бюджета, при томъ въ обратной пропорціи: чѣмъ меньше бюджетъ, тѣмъ большая часть его уходитъ на квартирную плату, какъ это было доказано статистическими изслѣдованіями Энгеля и въ особенности Швабе, по имени котораго въ специальной нѣмецкой литературѣ этотъ законъ соотношенія дохода и квартирной платы носитъ названіе закона Швабе (Schvabe'sches Gesetz). Въ настоящее время на Западѣ нормальнымъ отношеніемъ признается отъ  $\frac{1}{7}$  до  $\frac{1}{5}$ . Мы уже упоминали о Мейеровскомъ учрежденіи дешевыхъ квартиръ въ Лейпцигѣ, гдѣ квартиры отдавались непременно при условіи опредѣленнаго отношенія бюджета и квартирной платы въ  $\frac{1}{7}$ . Архитекторъ этого учрежденія, Максъ Поммеръ, опредѣляетъ размѣръ и количество комнатъ по расчету, составленному имъ на основаніи всѣхъ приведенныхъ данныхъ, какими являются средній составъ семьи, необходимое количество воздуха и соответствующая доходность нанимателя.

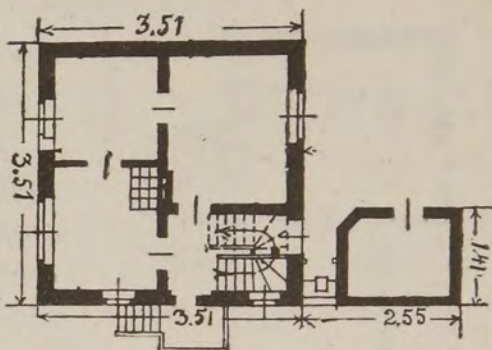


Рис. 107.

По его расчету, наниматель, имѣющій ежегодный доходъ даже въ 1,600 марокъ (800 руб.), можетъ пользоваться вполне удобной квартирой, состоящей изъ 3-хъ комнатъ, кухни, клозета со всѣми службами \*), затрачивая лишь  $\frac{1}{7}$  часть своего бюджета при  $3\frac{1}{2}$ —4 проц. годового дохода Мейеров-



Рис. 108.

\*) Планъ такой квартиры данъ на рис. 5.

скаго учрежденія. Примѣняя такой расчетъ къ нашимъ русскимъ условіямъ, мы убѣждаемся, что даже, и не рассчитывая на дешевые капиталы и при высокой стоимости кредита въ 8% годовыхъ, возможно достиг-

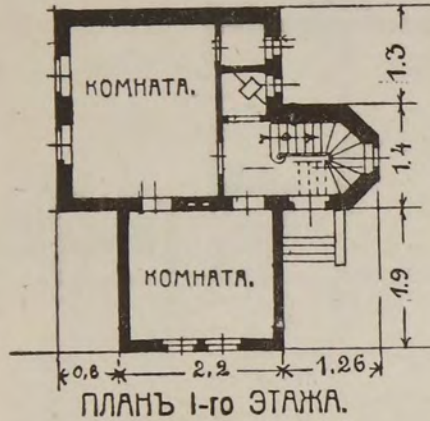


Рис. 109.

нутъ выгодныхъ результатовъ путемъ самодѣтельности. Пользуясь размѣрами Помера, возьмемъ для примѣра среднюю величину квартиру, состоящую изъ трехъ комнатъ, кухни и другихъ службъ. Считая средній размѣръ комнатъ въ 27 квадрат. аршинъ или въ 3 квадрат. сажени, а кухни въ 2 квадрат.

сажени, и считая проходы, лѣстницы и стѣны, мы найдемъ, что домъ въ такихъ двѣ квартиры долженъ занять по улицѣ 6,5 саж. и въ глубину двора 4,3 саж., а всего площадь постройки должна равняться приблизительно 32 кв. саж. (рис. 5).

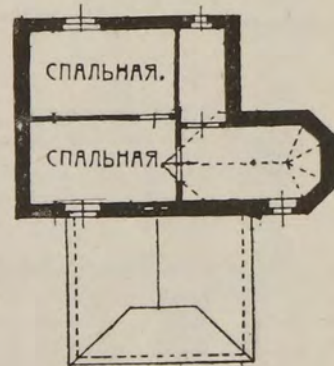
Если построить домъ въ три этажа съ двумя такими квартирами въ каждомъ этажѣ, то общая высота такого дома будетъ пять сажени, а общій объемъ зданія по наружнымъ его очертаніямъ будетъ

$$32 \times 5 = 160 \text{ кубическихъ саж.}$$

Стоимость такой постройки по объему, считая кубическую сажень при солидномъ выполненіи въ 60 рублей, выразится въ суммѣ

$$160 \times 60 = 9600 \text{ рублей.}$$

Если прибавить къ этому стоимость земельного участка размѣрами по улицѣ 8 сажени, въ глубину—



ПЛАНЪ 2-го ЭТ.

Рис. 110.

15, а всего 120 квадратных саж. по 20 руб. за квадратную сажень, то получится 2.400 рублей, а общая стоимость такого дома съ землею выразится въ суммѣ 12.000 рублей.

За эти 12.000 рублей получаютъ:

Въ 1-мъ эт. 2 кв. съ дох. по 240 р.—	480 р.
во 2-мъ » 2 » » » »	300 » — 600 »
въ 3-мъ » 2 » » » »	240 » — 480 »

А всего дохода . . 1560 р.

Расходъ по этому предпріятію выразится, во-первыхъ, въ стоимости процентовъ на затраченный капиталъ, т. е. на 12.000 руб. и, во-вторыхъ, въ расходахъ



Рис. 111.



Рис. 112.

по содержанію дома. Если предположить  $\frac{2}{3}$  стоимости постройки подъ первой закладной даже изъ 8 проц. а остальную треть изъ капитала пайщиковъ изъ 4 проц., то получится:

4.000 руб. изъ 4 проц. . . . .	160 руб.
8.000 » » 8 » . . . . .	640 »

Налоги и расходы приблизительно

25 проц. съ валового дохода . 400 »

Всего расхода . 1200 руб.

Общій результатъ нашихъ подсчетовъ представляется въ слѣдующемъ видѣ:

Дохода . . . . .	1560 руб.
Расхода . . . . .	1200 »
Остается излишекъ .	360 руб.

Этотъ ежегодный излишекъ въ 360 рублей и можетъ идти на амортизацію основного капитала.

Менѣе выгодные результаты получаются при постройкѣ односемейныхъ домовъ-особняковъ. Полагая также на

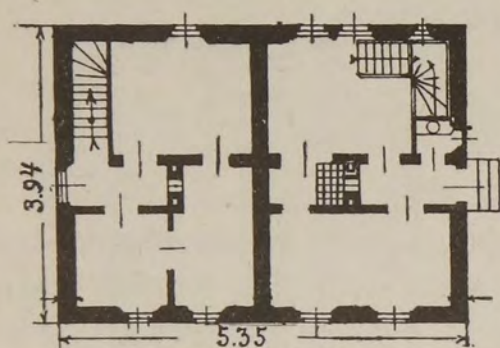


Рис. 113.

квартиру одну жилую комнату, двѣ спальни, кухню и клозетъ, расположенные въ одномъ этажѣ, мы—при соблюденіи указанныхъ выше размѣровъ—получимъ площадь застройки въ  $19\frac{1}{2}$  кв. саж. (рис. 106, также 107—108), что,

при солидной постройкѣ, обойдется приблизительно въ 2.500 руб., а вмѣстѣ съ небольшимъ земельнымъ участкомъ всего до 3.500 руб.

Считая по прежнему, что вложенный въ это дѣло капиталъ изъ общественныхъ суммъ въ размѣрѣ  $\frac{1}{3}$ , т. е. 1.000 руб., долженъ приносить 4 проц., а остальные 2.500 рублей—8 проц., мы—присовокупляя налоги, расходы по содержанию и амортизацію—получимъ наемную плату за такую квартиру въ 350 руб. въ годъ, — результатъ менѣе благоприятный, нежели въ первомъ случаѣ.

Можно построить такую же квартиру

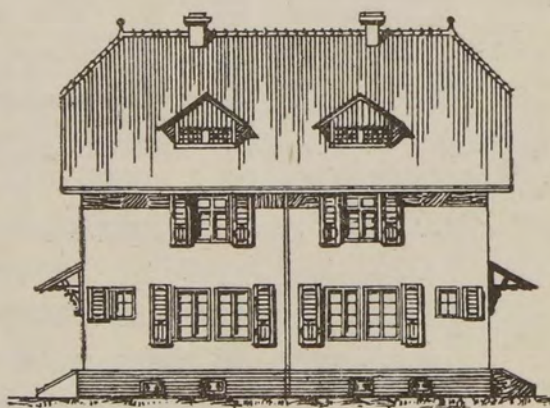


Рис. 114.

нѣсколько дешевле и, вмѣстѣ съ тѣмъ, лучше использовать земельный участокъ, т. е. уменьшить площадь застройки, если расположить жилую комнату и кухню внизу, въ 1-мъ этажѣ, а двѣ спальни наверху, въ мансардѣ (рис. 109—

116, также 117—118 \*), но это едва ли удобно въ холодномъ климатѣ, такъ какъ мансарда даетъ большое охлажденіе. Однако же, чѣмъ больше квартира, тѣмъ разниа въ стоимости между расположеніемъ квартиры

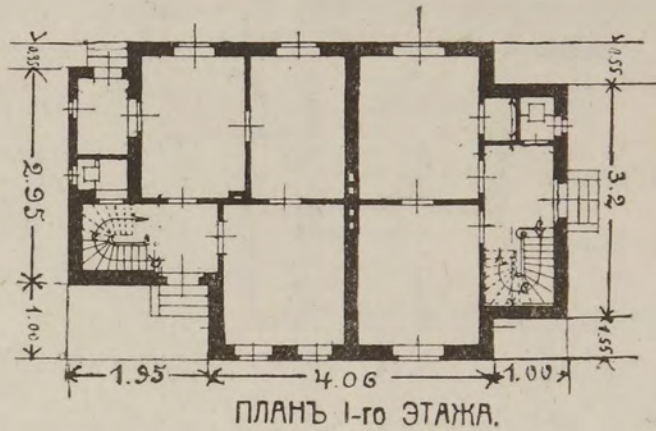


Рис. 115.

въ одномъ и двухъ этажахъ становится значительнѣе. Такъ, при квартирѣ въ 4—5 комнатъ (рис. 119—120) преимущество расположенія квартиры въ двухъ этажахъ становится очевиднымъ, если даже для этого приходится дѣлать особыя затраты и затеплить чердакъ.

Само собою разумѣется, что приведенные примѣрные расчеты представляютъ собою скорѣе примѣръ, чѣмъ норму,

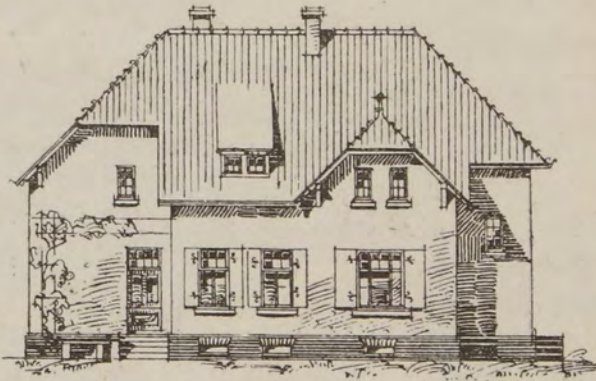


Рис. 116.

что они будутъ мѣняться въ зависимости отъ различныхъ мѣстныхъ цѣнъ на землю и строительныя работы, но эти варіаціи существенно не измѣняютъ.

\*) Дома Строительнаго Общества въ Рейсѣ и рабочій домъ фабрики Сюшаръ въ Баденѣ.

однако, приведеннаго расчета. Такъ, напримѣръ, если бы цѣна земли была выше указанной въ примѣрномъ расчетѣ, то въ тѣхъ мѣстностяхъ соотвѣтственно



Рис. 117.

дороже и квартиры, такъ какъ, въ приведенномъ расчетѣ трехъ-этажнаго дома, вполне комфортабельная гигиеническая квартира изъ трехъ комнатъ съ кухней, ватерклозетомъ и службами расцѣнена всего въ первомъ и третьемъ этажахъ въ 20 рублей, а во второмъ въ 25 руб. въ мѣсяцъ, каковая цѣна должна быть признана значительно ниже

дороже и квартиры, такъ какъ, въ приведенномъ расчетѣ трехъ-этажнаго дома, вполне комфортабельная гигиеническая квартира изъ трехъ комнатъ съ кухней, ватерклозетомъ и службами расцѣнена всего въ первомъ и третьемъ эта-

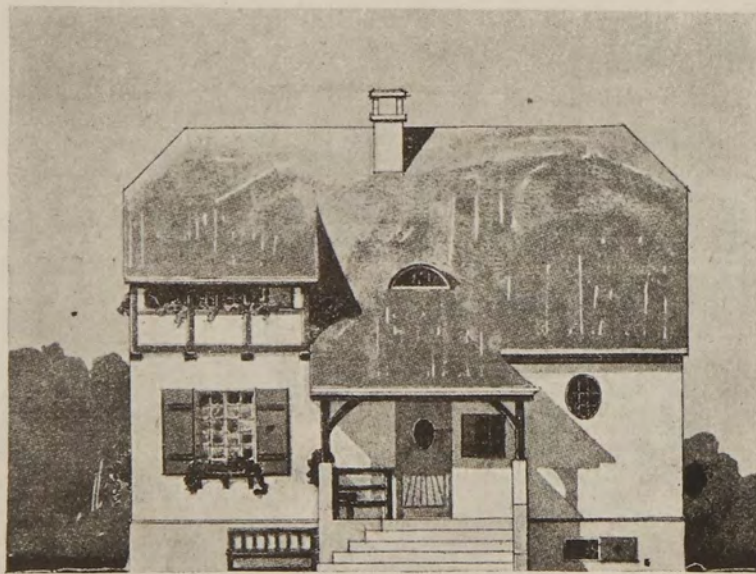


Рис. 118.

существующихъ не только въ столицахъ, но и въ крупныхъ промышленныхъ центрахъ. Вычислить срокъ пол-

ной амортизації основного капитала въ настоящее время не представляется возможнымъ, вслѣдствіе неустойчивости нынѣшнихъ условій кредита.

Такимъ образомъ, какимъ бы измѣненіямъ не подверглись намѣченные цифровые расчеты, они въ достаточной степени ясно доказываютъ очевидную выгоду кооперативнаго способа постройки, при которомъ квартиры не только улучшаются въ гигиеническомъ отношеніи, но и значительно удешевляются. Причина такого

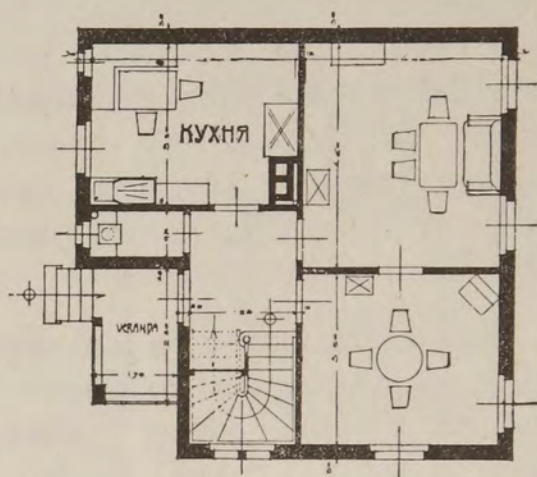


Рис. 119.

въ гигиеническомъ отношеніи, но и значительно удешевляются. Причина такого

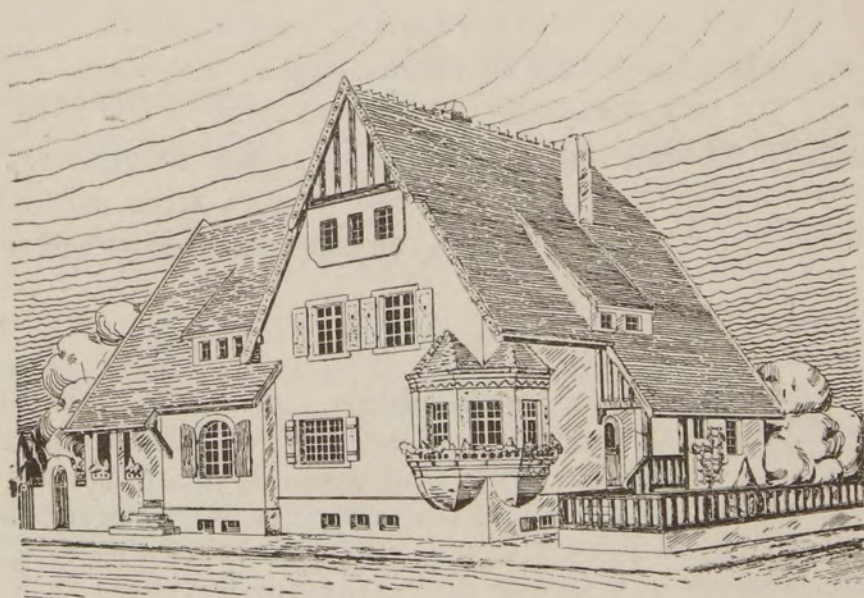


Рис. 120.

явленія заключается, во-первыхъ, въ томъ обстоятельстве, что одна треть этого предпріятія (т. е. взносы



пайщиковъ) капитализируются изъ 4 проц. и, во-вторыхъ, что въ такихъ общественныхъ домахъ отпадаетъ потеря за простой и отчасти за ремонтъ. Затѣмъ, при кооперативномъ способѣ сама постройка, благодаря размѣрамъ оборотовъ, опыту и изученію дѣла, можетъ быть выполнена болѣе планомѣрно и производительно, нежели это въ состояніи сдѣлать каждый предприниматель отдѣльно. Недаромъ практичные англичане говорятъ: «двѣ собаки вмѣстѣ поймаютъ больше зайцевъ, чѣмъ четыре собаки порознь».

Мы видѣли уже изъ приведеннаго примѣрнаго расчета, что сравнительно съ другими системами постройки особняки обходятся дороже. Разсмотримъ теперь и другія характерныя ихъ черты. Вообще надо замѣтить, что выборъ типа постройки представляетъ собой одну изъ труднѣйшихъ и важнѣйшихъ частныхъ квартирной проблемы.

Несомнѣнно, идеаль жилища представляетъ домъ особнякъ: онъ лучшій въ гигиеническомъ отношеніи потому, что онъ прекрасно провѣтривается \*) и въ этическомъ смыслѣ, потому что онъ вполне изолированъ и даетъ возможность своимъ обитателямъ жить по своему вкусу, сообразно своимъ индивидуальнымъ наклон-

---

\*) «Стѣны дышать», какъ образно выразился профессоръ Петтенкоферъ. Провѣтриваніе происходитъ не только черезъ окна, но и черезъ поры стѣнъ. Количество наружнаго воздуха, проникающаго сквозь поры кирпичной стѣны, по точнымъ вычисленіямъ составляетъ 0,146 куб. метровъ въ 1 часъ на 1 кв. метръ стѣнной поверхности и на каждый градусъ разности въ температурѣ между наружнымъ и внутреннимъ воздухомъ. Такимъ образомъ, если домъ съ двухъ или трехъ сторонъ обвѣтривается снаружи воздухомъ, то освѣженіе воздуха въ комнатахъ происходитъ само собой и при плотно закрытыхъ окнахъ и дверяхъ, хотя, разумѣется, не вполне въ достаточной мѣрѣ.

ностямъ \*). Однако же, наряду съ такими ихъ цѣнными качествами, особняки имѣютъ свои отрицательныя стороны. Прежде всего они нѣсколько дороже въ постройкѣ, они удлиняютъ городскія разстоянія, затѣмъ ихъ труднѣе нагрѣть, такъ какъ, вслѣдствіе постояннаго обвѣтриванія, они сильно охлаждаются и, наконецъ, ихъ изолированность является часто вмѣсто достоинства недостаткомъ въ тѣхъ случаяхъ, когда нужно воспользоваться услугами сосѣда, какъ напр., по надзору за хозяйствомъ, за больными или дѣтьми или когда бываетъ нужна быстрая помощь сосѣда.

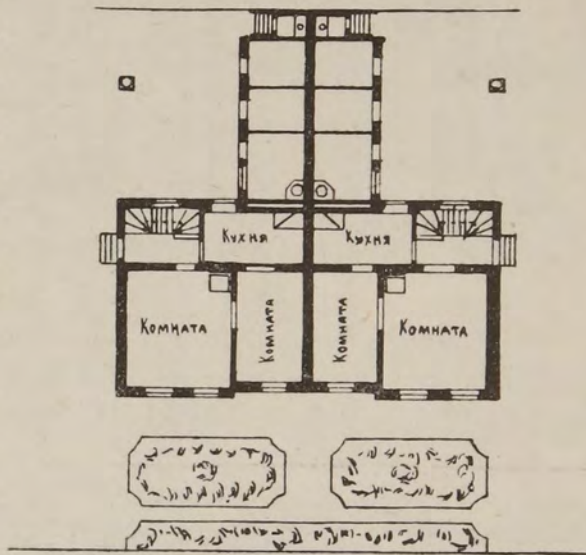


Рис. 121.

Само собою разумѣется, что типъ многоэтажныхъ домовъ или, какъ его принято называть, казарменная система,—лишенъ всѣхъ этихъ недостатковъ, но вмѣстѣ съ тѣмъ и лишенъ самыхъ важныхъ преимуществъ особ-

\*) Архитекторъ Астеръ («Villen etc». 1896) въ слѣдующихъ выраженіяхъ характеризуетъ особняки: доходный домъ—это товаръ, которымъ торгуютъ; собственный домъ—это дорогое добро, съ которымъ расстаются съ болью, какъ съ частью собственной души; въ наемномъ домѣ люди служатъ дому; въ своемъ—домъ служитъ людямъ. Свой домъ—это портретъ; наемный—это шаблонъ. Недаромъ старый патрицій въ Кольмарѣ написалъ на своемъ домѣ:

«Jch bau für mich,—sieh du für dich...».  
 («Я строю для себя,—ты смотри для себя»).

няковъ. Скученность жильцовъ, недостатокъ воздуха, а часто и свѣта, невозможность обособить квартиры въ случаѣ появленія заразныхъ болѣзней и, наконецъ,—

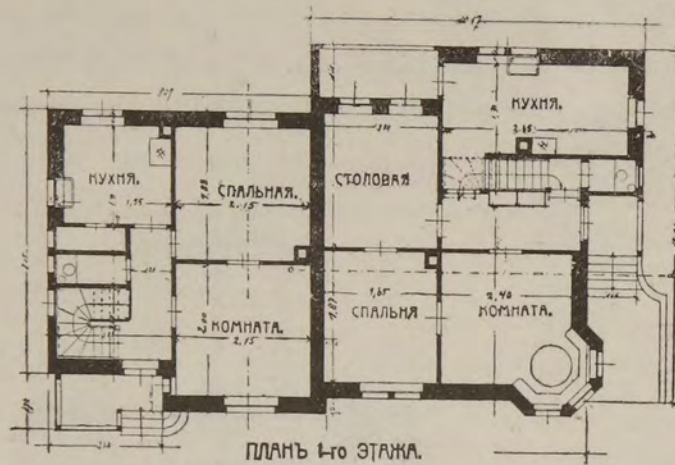


Рис. 122.

что самое главное—постоянное сосѣдство—все это говорить не въ пользу казарменной системы. Однако, въ

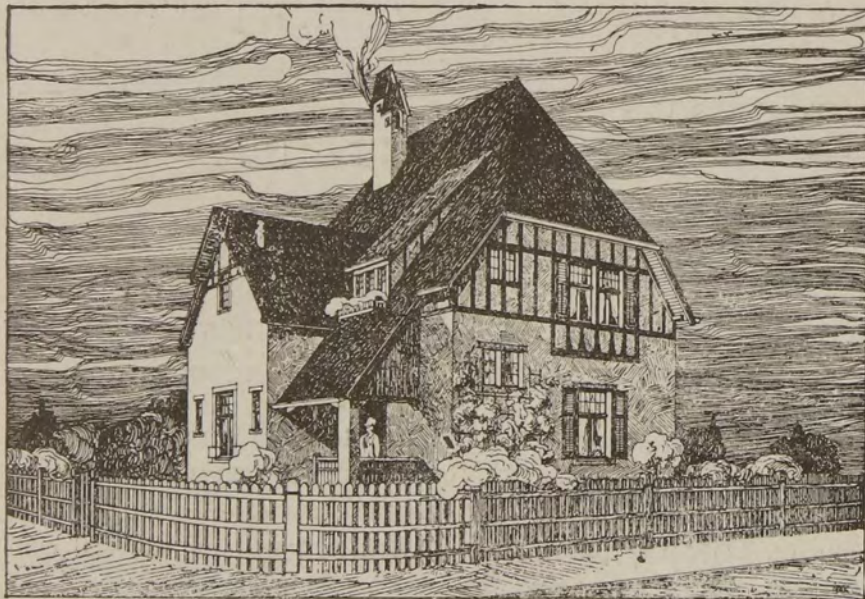


Рис. 123.

прилегающихъ къ центру большихъ городовъ мѣстностяхъ съ высокой цѣной земли эта послѣдняя система постройки является совершенно неизбѣжной и един-

ственно возможной. Указанныя отрицательныя стороны этой системы постройки могут быть въ значительной степени уменьшены и смягчены рациональнымъ распределеніемъ помѣщеній — это, конечно, задача чисто архитектурная и въ послѣднее время этотъ типъ постройки хорошо разработанъ въ томъ смыслѣ, что соблюдены требованія гигиены и вмѣстѣ съ тѣмъ

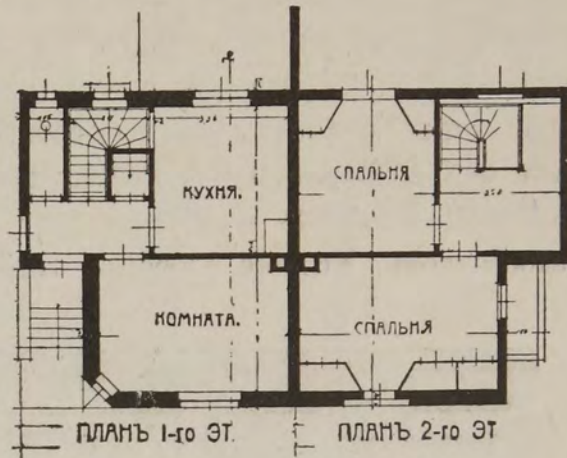


Рис. 124.

отдѣльнымъ семьямъ обеспечена возможная независимость и обособленность, какъ мы видѣли въ приведенныхъ образцовыхъ планахъ.

Между системой постройки особняковъ или, какъ ее называютъ, усадебнаго типа домовъ и системой казарменныхъ домовъ существуетъ цѣлый рядъ переходныхъ комбинацій. Два особняка, прислоненные другъ къ другу одной боковой стороной, образуютъ группу изъ двухъ домиковъ (рис. 121)\*); если двѣ пары такихъ домиковъ прислонены еще и задними стѣнами другъ къ другу, то образуется группа изъ четырехъ особняковъ — quadruple cottages (рис. 15); если особняки расположены въ рядъ, то они образуютъ рядъ особняковъ (рис. 85) и, наконецъ, если такіе два ряда особняковъ соединены еще и задними стѣнами, то они образуютъ сложныя ряды особняковъ — система такъ называемая dos-à-dos или, по англійски: back to back (р. 93—94).

Всѣ эти сложныя группировки, хотя и не устра-

\*) Домъ Берлинскаго Строительнаго Товарищества.

няютъ полной обособленности каждой квартиры, однако теряютъ характеръ домовъ-особняковъ и все больше приближаются къ типу казарменныхъ построекъ. Наибольшій интересъ представляетъ группа изъ двухъ особняковъ, прислоненныхъ другъ къ другу одной своей боковой стѣной. Эта система парныхъ или двойныхъ особняковъ \*) заслуживаетъ особаго вниманія, такъ какъ она сохраняетъ всѣ преимущества и достоинства, присущія свободно стоящему дому-особняку, безъ его недостатковъ. Условія удобства, гигиены и дешевизны

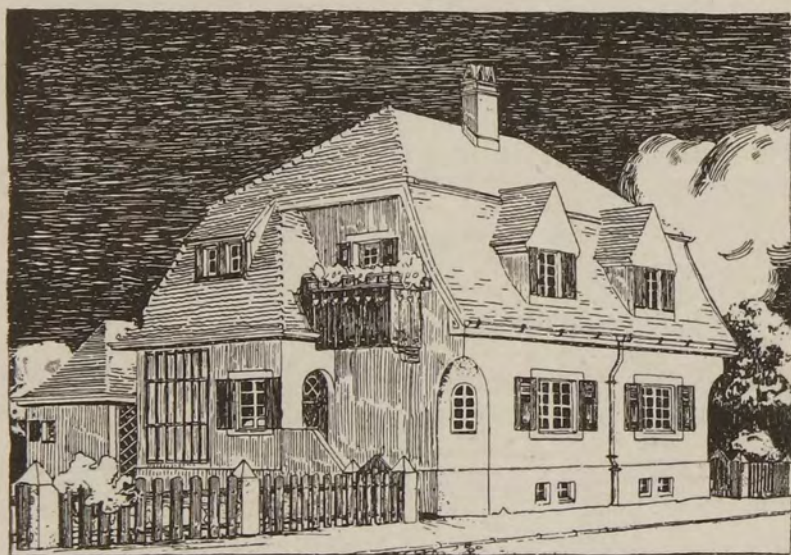


Рис. 125.

наилучшимъ образомъ совмѣщаются въ системѣ такой постройки, такъ какъ каждый изъ такихъ домовъ, составляющихъ группу, представляетъ собой вполне изолированное отдѣльное цѣлое, каждый получаетъ съ трехъ сторонъ свѣтъ и воздухъ, но въ то же время

\*) Приводимъ ихъ названія: у нѣмцевъ они извѣстны подъ общимъ названіемъ Doppelhäuser (рис. 122—123). Въ частности, въ тѣхъ случаяхъ, когда оба дома, составляющіе пару, совершенно одинаковы, — они называются также Zwillingshäuser (рис. 124—127); французы ихъ называютъ Maisons jumelles, а англичане Double cottages.

каждый изъ нихъ менѣе подверженъ дѣйствию наружной температуры, легче отапливается, а въ постройкѣ

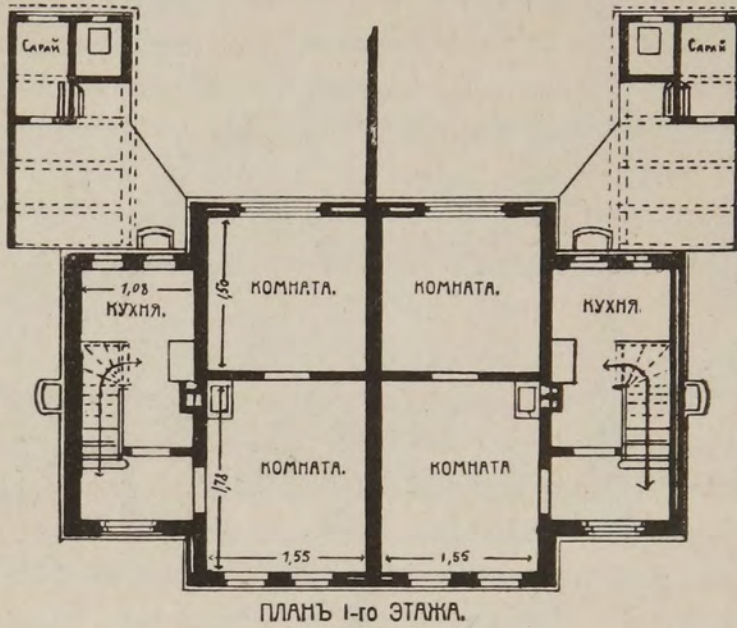


Рис. 126.

обходится нѣсколько дешевле. Эта система постройки можетъ быть съ успѣхомъ примѣнена даже въ большихъ

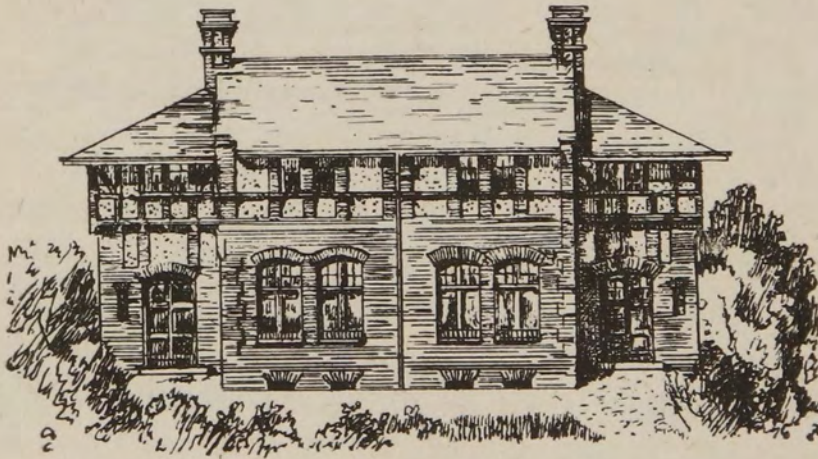


Рис. 127.

городахъ, при болѣе высокой стоимости земли. При рациональномъ выборѣ плана и при расположеніи квар-

тиры въ двухъ этажахъ можно ограничиться самой незначительной площадью застройки.

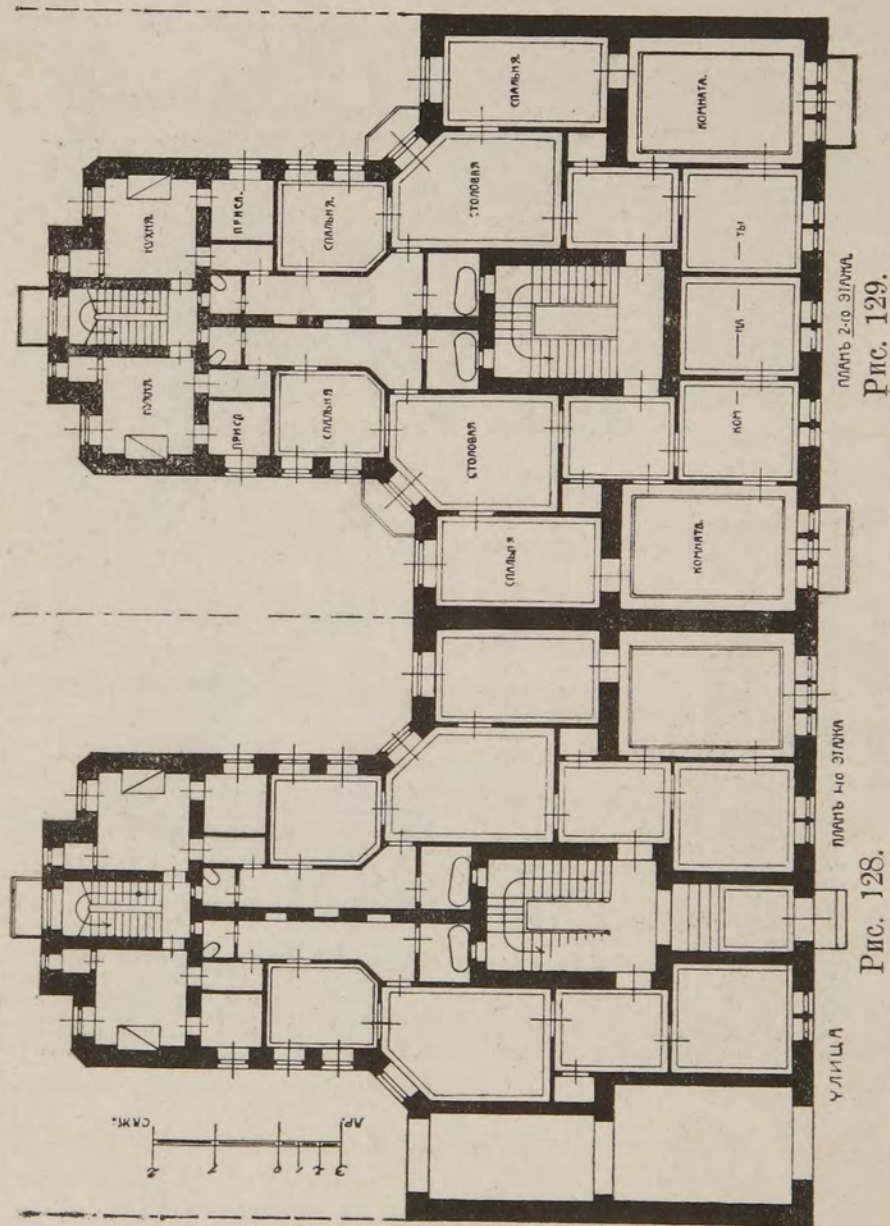
На Западѣ такой типъ постройки широко распространенъ; такъ, на примѣръ, одно изъ самыхъ большихъ строительныхъ обществъ въ Германіи—*Berliner Baugenossenschaft* строить дома преимущественно по системѣ *Doppelhäuser*.

Такіе дома сохраняютъ много преимуществъ и въ томъ случаѣ, если они многоэтажные. Рис. 128, 129 и 130 и представляютъ въ двухъ планахъ и части фасада вариантъ идеи такихъ *Doppelhäuser* въ примѣненіи къ типу болѣе крупныхъ, доходныхъ домовъ \*). При необходимости интенсивной застройки глубокихъ земельныхъ участковъ, часто встрѣчающихся въ большихъ городахъ, эта компановка имѣетъ несомнѣнныя преимущества передъ системой застройки дворовъ глухими *брандмауэрами* со стороны сосѣдей, такъ какъ она даетъ значительную экономію мѣста, хорошее освѣщеніе комнатъ и открытые дворы. Располагая проѣзды на противоположныхъ углахъ, можно получить хорошій обшій садикъ для каждаго изъ двухъ смежныхъ участковъ.

Здѣсь мы должны обратить вниманіе на то обстоятельство, что до самого послѣдняго времени вопросъ о способахъ и системахъ построекъ разсматривался только съ гигиенической и технической сторонъ. Изученіе жилищнаго вопроса привело, однако, къ заключенію, что это есть еще и вопросъ экономическій по преимуществу, который существенно заключается въ томъ, насколько предъявляемая къ жилищамъ санитарно-техническія требованія не находятся въ противорѣчій съ требованіями экономическими въ интересахъ самихъ же нуждающихся въ квартирахъ. Дѣло идетъ не только о томъ, что мы желаемъ или что мы должны строить, но, главнымъ образомъ, о томъ, что мы можемъ строить теперь

\*) Эта группа домовъ, по проекту автора этого изданія, выполнена въ натурѣ въ г. Харьковѣ.

же, въ нашъ капиталистическій вѣкъ, управляемый немумолимымъ экономическимъ закономъ, по которому «минимумъ производства обеспечиваетъ максимумъ потребления». Поэтому и данный вопросъ о системахъ построекъ



приобрѣтаетъ гораздо болѣе широкое значеніе и тѣмъ становится проблемой, которая обсуждалась профессиональными экономистами съ различныхъ точекъ зрѣнія. Сто-



ронники казарменныхъ домовъ указываютъ на экономическую необходимость такого типа построекъ для нашего вѣка, основываясь, главнымъ образомъ, на чрезмерномъ ростѣ земельной ренты городскихъ недви-

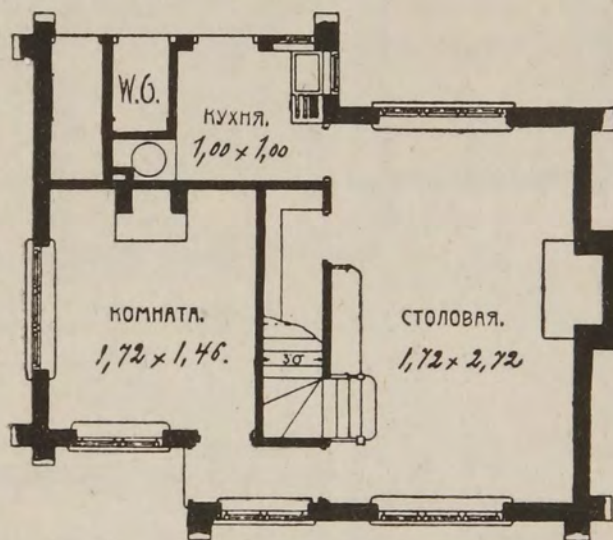


Рис. 130.

мостей. Проф. Фойгтъ въ своемъ большомъ трудѣ, посвященномъ этому вопросу \*), указываетъ еще и на тотъ фактъ, что распространение типа малыхъ домовъ (какъ

\*) Voigt u. Geldner. Kleinhaus und Mietkaserne. Berlin 1905.

наприм. въ Англіи) повсюду обязательно понижало размеры комнат и, такимъ образомъ, оказывало неблагоприятное вліяніе на здоровье жильцовъ; другіе же, среди коихъ не мало блестящихъ именъ, какъ Баумейстеръ, Штюббенъ и т. д., оспариваютъ этотъ взглядъ и развиваютъ противоположную точку зрѣнія. Такъ, профессоръ Брандсъ\*) говоритъ: «раньше полагали, что высокая цѣна на земельные участки является причиной возникновенія въ городахъ большихъ казарменныхъ



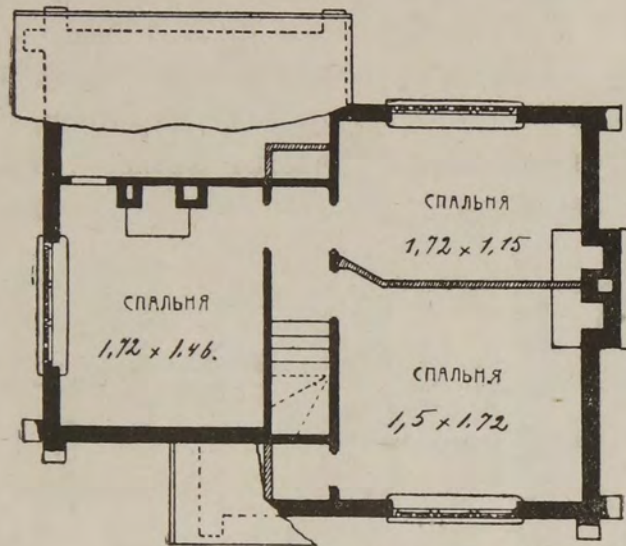
ПЛАНЪ 1-го ЭТАЖА.

Рис. 131.

домовъ,—думали, что въ большихъ городахъ невозможны особняки, вслѣдствіе дорогихъ цѣнъ на землю; между тѣмъ, въ дѣйствительности нынѣшнія высокія цѣны являются результатомъ случайныхъ причинъ. Именно потому, что на земельномъ участкѣ можно построить 3—5 этажный домъ, который будетъ приносить значительно большій доходъ, чѣмъ одноэтажный, спекулянтъ получаетъ возможность заплатить за землю высокую цѣну. Полицейское запрещеніе строить высокіе дома непременно будетъ держать цѣны на низкомъ уровнѣ».

\*) «Arbeiterwohl». Köln 1897.

Пока же ученые спорятъ, жизнь, идущая своимъ чередомъ, п) обыкновенію устраивается на компромиссахъ и выдвигаетъ теперь наиболѣе часто требованіе



ПЛАНЪ 2-го ЭТАЖА.

Рис. 132.

на смѣшанныя системы построекъ, т. е. на систему «парныхъ» домовъ, все болѣе и болѣе распространяю-

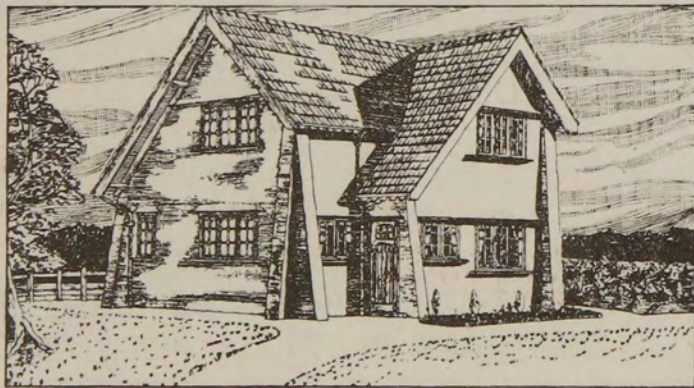


Рис. 133.

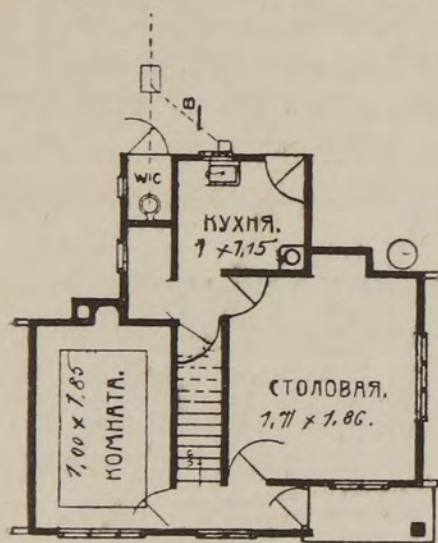
щіея на континентѣ, очевидно, какъ наиболѣе соответствующія и «духу времени» и общественному карману.

Тѣмъ же духомъ компромисса проникнуть упомянутый уже нами законъ, воспреещающій возведеніе боль-

шихъ многоэтажныхъ зданій на окраинахъ большихъ городовъ. Хотя этотъ законъ новѣйшаго происхожденія, но онъ теперь уже введенъ во многихъ городахъ, какъ: въ Берлинѣ, Фракфуртѣ, Кельнѣ, Мюнхенѣ и проч. Согласно этому Zonen или Staffen-Bau-Ordnung, вся территория города дѣлится на нѣсколько поясовъ, классовъ или разрядовъ, которые не распредѣляются вокругъ центра въ видѣ концентрическихъ круговъ, но ограничиваются другъ отъ друга болѣе или менѣе неправильными линіями въ зависимости отъ мѣстныхъ топографическихъ и другихъ условій. Въ центральномъ поясѣ или 1-мъ разрядѣ допускается постройка зданій наибольшей высоты (4—5 этажей), въ слѣдующемъ поясѣ—однимъ этажемъ меньше, въ послѣдующемъ еще меньше и т. д. На самой крайнѣ зданія должны быть не выше двухъ этажей;—общая картина города, съ птичьего полета, получаетъ, такимъ образомъ, видъ постепенно понижающихся уступовъ (Abstufung). Помимо разницы въ высотѣ зданій, эти пояса подвержены и другимъ ограниченіямъ, — такъ, на примѣръ, во всѣхъ поясахъ, кромѣ перваго, не допускается сплошная застройка по улицѣ, а требуются извѣстной величины разрывы между зданіями, предудказана различная ширина улицъ и величина дворовъ, а также установлено, въ какихъ поясахъ допускается устройство фабрикъ и заводовъ\*). По отношенію къ многоэтажнымъ и вообще

\*) Укажемъ детально на примѣръ Кельна. Система поясовъ введена тамъ въ 1894 году. Первый поясъ составляетъ внутренній городъ и всѣ тѣ улицы, которыя были застроены до введенія новаго закона. 2-й поясъ обнимаетъ фабричную часть города и нѣкоторыя окраины. Здѣсь допускаются трехъ-этажныя зданія и дворъ не менѣе 35<sup>0</sup>/<sub>0</sub> всей площади участка. 3-й поясъ обнимаетъ весь городъ кольцомъ; здѣсь не должно быть никакихъ фабрикъ, дома съ разрывами, при высотѣ ихъ не болѣе двухъ этажей и дворъ, величиною 60<sup>0</sup>/<sub>0</sub> всего участка. 4-й поясъ касается сельскихъ мѣстностей и почти аналогиченъ съ 3-мъ. Вся территория города занимаетъ около 10.000 гектаровъ, изъ которыхъ 1 поясъ занимаетъ 867 гект. —(8<sup>1</sup>/<sub>2</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>); 2-й—1267 гект. (12<sup>1</sup>/<sub>2</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>); 3-й—1696 гект. (17<sup>0</sup>/<sub>0</sub>) и 4-й 5870 гект. (58<sup>0</sup>/<sub>0</sub>).

домамъ, предназначеннымъ для сдачи внаемъ, введенъ цѣлый рядъ стѣснительныхъ правилъ, касающихся качества матеріаловъ, устройства лѣстницъ, дымоходовъ, высоты этажей, проѣздовъ, проходовъ, погребовъ, клозетовъ, водосточковъ и пр. Всѣ эти ограниченія, неизбежныя при постройкѣ большихъ домовъ, теряютъ свое значеніе для особняковъ и, такимъ образомъ, являются средствомъ для поощренія типа мелкаго дома. Что примѣненіе системы Staffelbau безусловно препятствуетъ вздорожанію городскихъ земель, доказываетъ примѣръ



ПЛАНЪ 1-го ЭТАЖА.

Рис. 13

Бельгіи, гдѣ, не смотря на величайшую густоту населенія, въ непосредственной близости отъ центра большихъ городовъ, какъ Льежъ, Гентъ, Брюссель — квадратный метръ земли до сихъ поръ обходится строительнымъ коопераціямъ въ 3—9 франковъ. Эти цѣны въ три четыре и десять разъ дешевле германскихъ и объясняются онѣ несомнѣнно тѣмъ обстоятельствомъ, что въ Бельгіи, какъ и въ Англии, господствующимъ типомъ жилого дома всегда былъ особнякъ и, вообще мелкій домъ.

Въ заключеніе мы должны сказать, что англо-саксонцы въ противоположность континенту предпочитаютъ дома-особняки (коттеджи), чего бы имъ это ни стоило, причемъ дѣлу благоустройства жилищъ они удѣляютъ много вниманія и относятся къ нему съ большой любовью, — у нихъ есть поговорка: «можно слишкомъ хорошо ѣсть и пить, но нельзя слишкомъ хорошо жить» Ни въ чемъ такъ ярко не выразился характеръ англій-

скаго народа и его индивидуальность, какъ въ дѣлѣ устройства жилищъ\*); стремленіе жить вполнѣ изолированно, особнякомъ, настолько у нихъ развито, что для этой цѣли они нисколько не стѣсняются разстояніями и устраиваются не въ центрахъ большихъ городовъ, а въ предмѣстьяхъ и на окраинахъ. Само собою разумѣется, что этому способствуютъ хорошіе, дешевые и удобные пути сообщенія.

Для достиженія полной обособленности англичане, благодаря недостатку земельной площади, располагаютъ свои жилища не по горизонтальной площади, а вертикально, въ высоту: они мирятся съ устройствомъ жилищъ въ двухъ и даже трехъ этажахъ, которые они строятъ тогда небольшой высоты для облегченія подъема по лѣстницамъ (рис. 131—135 \*\*). Обыкновенно высота комнатъ въ такихъ домахъ дѣлается отъ 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> до 5 аршинъ, при чемъ, чѣмъ незначительнѣе высота помѣщеній, тѣмъ больше вниманія удѣляется тогда устройству хорошей вентиляціи. Англійскія женщины, даже среднихъ классовъ, сами мало занимаются хозяйствомъ и главнымъ ихъ занятіемъ служитъ воспитаніе дѣтей. Сообразно съ этимъ, хозяйственныя помѣщенія, какъ кухня, кладовая, и проч., находятся часто въ сторонѣ

\*) Остроумный бытоисатель англійской жизни Максъ Орель («Джонъ Буллъ и его островъ». Спб. 1884 г.) говоритъ объ англійскихъ жилищахъ: «Родной уголокъ—home, sweet home... Такого слова совершенно не существуетъ на многихъ другихъ европейскихъ языкахъ. Его нельзя замѣнить словомъ очагъ, употребляемымъ въ переносномъ смыслѣ и составляющимъ особенность изящнаго слога, между тѣмъ, какъ для всякаго, даже мало образованнаго англичанина выраженіе home вполнѣ понятно; оно затрогиваетъ самыя чувствительныя струны его души и служитъ для него источникомъ нѣжнаго волненія. Это главнымъ образомъ зависитъ отъ того, что въ Англии почти у каждаго есть свой домикъ... Какая можетъ быть поэзія домашняго очага у тѣхъ, кто живетъ въ пятомъ этажѣ, надъ антресолями, окнами во дворъ».

\*\*) Изъ англійскаго Garden—City.

отъ жилыхъ комнатъ, а иногда помѣщаются въ нижнемъ этажѣ или въ подвалѣ.

Въ Германіи еще съ половины прошлаго столѣтія было много попытокъ къ культивированію усадебнаго типа домовъ изъ сознанія гигиеническихъ и моральныхъ

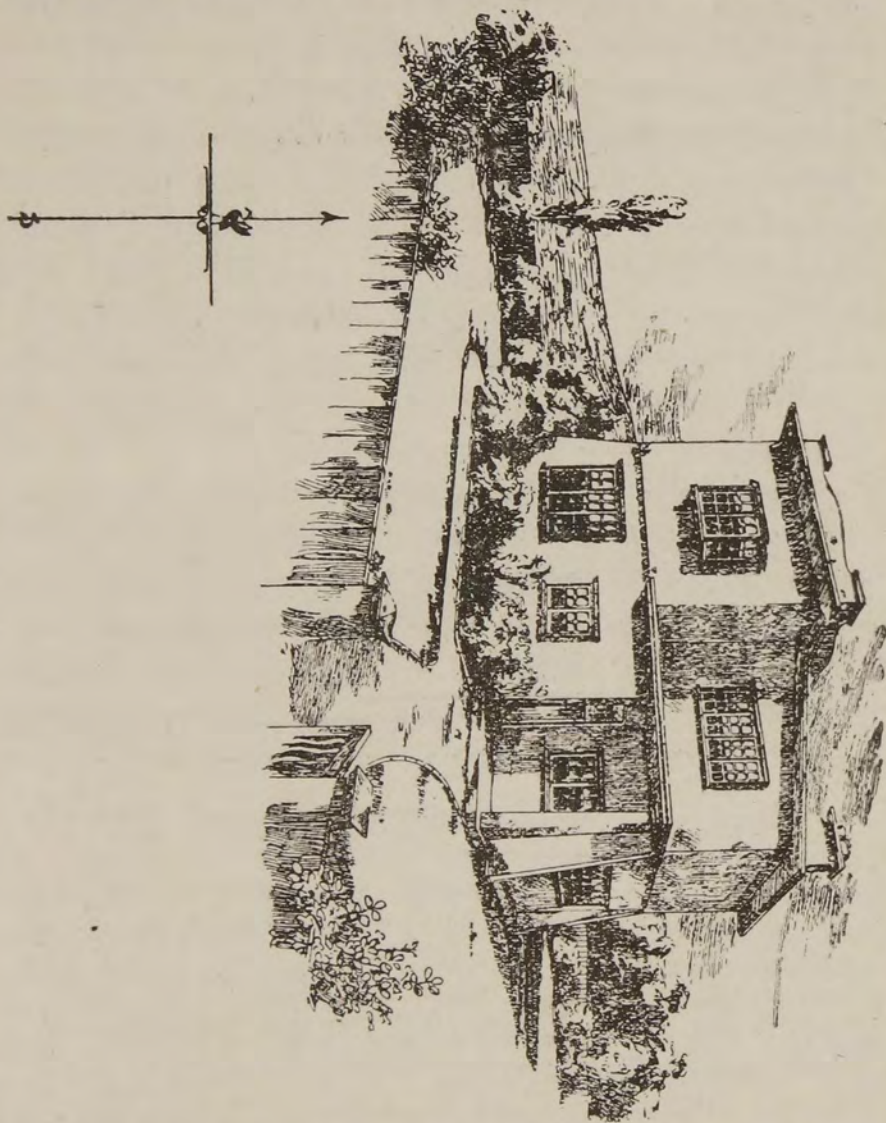


Рис. 135.

ихъ преимуществъ. Нельзя сказать, чтобы эти попытки не имѣли успѣха, но сомнительно, чтобы односемейный домъ сдѣлался въ Германіи такимъ же обычнымъ, нормальнымъ типомъ, какъ мы это видѣли у англо-саксонцевъ: нѣмцы въ своихъ массахъ не обнаруживаютъ

для этого склонности промѣнять тѣсныя и нездоровыя городскіе центры на болѣе здоровыя предмѣстья даже въ тѣхъ случаяхъ, когда экономическія условія благоприятствуютъ такому выселенію \*). Въ ряду другихъ причинъ, которыми обуславливается эта цѣпкая привязанность къ городскимъ центрамъ, — не малое значеніе, повидимому, здѣсь имѣетъ свойственное германскимъ народамъ извѣстное тяготѣніе къ массамъ, желаніе жить на людяхъ, стремленіе къ городской сутолокѣ — то, что Эдгардъ По хотѣлъ изобразить въ своемъ болѣзненномъ «the man of crowds» — «человѣкъ толпы», который не выноситъ спокойствія и тиши уединенія: съ утра до вечера онъ ищетъ суетливой и шумной толпы.

Что касается практическаго для насъ, русскихъ, значенія разныхъ системъ построекъ, то наиболѣе подходящими для насъ являются, несомнѣнно, типы германскихъ строительныхъ обществъ. По своимъ привычкамъ и укладу жизни вообще, нѣмцы проще, скромнѣе и менѣе требовательны, чѣмъ англичане и американцы, и потому, выработанные ими типы массовыхъ построекъ наиболѣе соотвѣтствуютъ русскимъ условіямъ, которыя еще недостаточно приспособлены къ запросамъ сложной культурной жизни. Обиходъ средняго человѣка въ Россіи сравнительно простъ и спросъ его на удобства

---

\*) Въ отчетѣ «Франкфуртскаго Акціонернаго Общества для постройки малыхъ домовъ» указывается, что построенные обществомъ особняки въ предмѣстьи крайне неохотно нанимаются живущими въ центрѣ города, несмотря на то, что эти дома находятся всего на разстояніи 15 минутъ ѣзды и значительно лучше, здоровѣе и дешевле городскихъ квартиръ. Отчетъ предписываетъ такой фактъ вліянію привычки (chriften f. Centrallstelle etc. Berlin, 1892 № 1). Неудивительно послѣ этого, что въ Германіи плотность населенія въ отдѣльныхъ домахъ относительно велика: въ то время, какъ въ Лондонѣ на каждый домъ приходится среднимъ числомъ только 7 человѣкъ, въ Берлинѣ на домъ приходится—55, въ Парижѣ—46, а въ Вѣнѣ даже 75 человѣкъ.



современной жизни не великъ, тѣмъ болѣе, что средній человѣкъ у насъ слишкомъ придавленъ жилищной нуждой, чтобы предъявлять преувеличенныя требованія въ этомъ отношеніи.

Въ заключеніе подѣлимся съ читателями нѣкоторыми свѣдѣніями о квартирномъ вопросѣ и строительныхъ обществахъ въ Россіи.

Если въ Западной Европѣ квартирный вопросъ такъ долго не обращалъ на себя ничего вниманія и теперь еще принадлежитъ къ числу самыхъ больныхъ мѣстъ общественной жизни, то въ Россіи положеніе значительно хуже. Сравнивая наши условія съ западно-европейскими, мы должны указать прежде всего на полное наше пренебреженіе къ квартирному вопросу, какъ вопросу социальному, а не личному, на полное незнакомство съ нимъ въ широкихъ кругахъ общества. За послѣднюю четверть вѣка мы видимъ на Западѣ живѣйшій общественный интересъ къ этому дѣлу,—у насъ почти полное равнодушіе; если въ спеціальной печати о немъ иногда вспоминаютъ, хотя рѣдко и бѣгло, то въ общей прессѣ—почти никогда. Квартирныя условія въ нашихъ городахъ мало изучены, статистическія данныя и переписи долгіе годы остаются неизданными и неразработанными, а затѣмъ теряютъ всякое значеніе.

Значительно больше изученъ жилищный бытъ фабрично—заводскихъ рабочихъ. Въ восьмидесятыхъ годахъ прошлаго вѣка былъ опубликованъ рядъ работъ по этому вопросу, преимущественно фабричныхъ инспекторовъ, имѣвшихъ возможность непосредственно наблюдать жизнь фабричныхъ рабочихъ. Назовемъ крупныя изслѣдованія Эрисмана, Янжула, Святловскаго, а изъ новѣйшихъ: Пажитнова, Уварова и Лялина. Всѣ эти авторы рисуютъ жилищныя условія фабричныхъ рабочихъ въ самыхъ мрачныхъ краскахъ. Мы не ста-

немъ приводить этихъ описаній, — интересуясь главнымъ образомъ практической стороною дѣла, мы остановимся кратко только на архитектурныхъ частностяхъ вопроса.

Въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ фабрики или заводы находятся въ городахъ и, вообще, по близости отъ населенныхъ мѣсть, тамъ рабочіе большей частью не пользуются квартирой отъ работодателей, — они устраиваются на частныхъ квартирахъ, всегда, замѣтимъ кстати, сжимая коренныхъ жителей и представляя собою постоянную угрозу городскому населенію въ смыслѣ увеличенія процента заболѣваемости заразными болѣзнями.

Если фабрика находится вдали отъ населенныхъ пунктовъ, то рабочіе, — контингентъ которыхъ бываетъ тогда болѣе постоянный, — по необходимости получаютъ помѣщеніе отъ фабрики.

Способы размѣщенія рабочихъ на фабрикахъ и заводахъ весьма разнообразны. Иногда рабочіе просто устраиваются по окончаніи работы въ мастерскихъ (въ болѣе мелкихъ заведеніяхъ); живутъ и въ землянкахъ (какъ напр., на нѣкоторыхъ горныхъ промыслахъ или на временныхъ, строительныхъ работахъ); живутъ и въ отдѣльныхъ домикахъ по системѣ коттеджей (рѣдко, преимущественно на югѣ) и, наконецъ, въ особыхъ казармахъ. Послѣднія бываютъ двухъ типовъ: общія казармы — спальни и отдѣльныя комнатки или каморки для семейныхъ или для рабочей аристократіи, какъ мастера, машинисты и т. п.

Казармы — спальни, въ общихъ чертахъ и въ большинствѣ случаевъ, — какъ ихъ описываетъ Святловскій, осмотрѣвшій до 1500 заведеній, — устраиваются слѣдующимъ образомъ: двухъ или многоэтажный каменный, а иногда и деревянный домъ раздѣляется внутри на нѣсколько большихъ залъ. Одна изъ нихъ служитъ кухней, другая общей столовой, остальные спальнями. Впрочемъ, подобное раздѣленіе соблюдается рѣдко (только на самыхъ крупныхъ заводахъ); гораздо чаще и кухонная печь и

столовая помѣщаются въ спальнѣ. Для спанья обыкновенно служатъ нары, рѣже кровати; довольно часто для выигрыша мѣста нары бываютъ въ два и даже три яруса. Такое устройство встрѣчается въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ рабочіе служатъ безъ семьи. При постоянномъ контингентѣ семейныхъ рабочихъ на каждую семью полагается отдѣльная квартира, состоящая изъ одной только комнаты; тутъ же помѣщается плита, кровати, колыбели, столъ и всякая рухлядь. По утрамъ воздухъ бываетъ такъ спертъ, что переступить порогъ не представляется возможнымъ. Обыкновенно среднимъ числомъ на комнату приходится 5—8 человѣкъ, считая и дѣтей.

При такой компановкѣ, два ряда отдѣльныхъ комнатъ раздѣляются между собой центральнымъ корридормъ, освѣщаемымъ либо верхнимъ свѣтомъ, либо отраженнымъ отъ потолка или черезъ дверныя фрамуги; въ послѣднемъ случаѣ корридоръ остается всегда полутемнымъ; между тѣмъ онъ служитъ постояннымъ мѣстопробываніемъ дѣтей, дѣлающихся, благодаря этому, блѣдными и худосочными. Уваровъ и Лялинъ\*) въ последнее время встрѣчали иногда и благоустроенныя казармы съ боковымъ корридормъ, представляющимъ собою помѣщеніе свѣтлое, легко провѣтриваемое черезъ окна и допускающее провѣтриваніе прилежащихъ комнатъ. Такіе свѣтлые корридоры, при крайней тѣснотѣ одно-комнатныхъ квартиръ, являются чрезвычайно желательнымъ помѣщеніемъ для дневного пребыванія дѣтей.

Однако, казарменныя помѣщенія, несмотря на ихъ непомѣрную тѣсноту, представляютъ собой уже нѣкоторый прогрессъ. На горныхъ промыслахъ, напримѣръ, казармы имѣются преимущественно при крупныхъ рудникахъ; на болѣе же мелкихъ предпріятіяхъ жилища рабочихъ представляютъ собою «скорѣе звѣриное лого-

\*) «Охрана жизни и здоровья работающих». Москва. 1907.

вище, чѣмъ человѣческое жилие\*)». Здѣсь вопросъ усугубляется еще тѣмъ обстоятельствомъ, что шахтовладельцы не только не поощряютъ, но большею частью запрещаютъ частнымъ предпринимателямъ строить рабочія жилища на рудничной землѣ. Заставляя рабочихъ селиться въ своихъ жилищахъ, шахта закрѣпощаетъ рабочаго и дѣлаетъ его безправнымъ. Каковы эти жилища—объ этомъ свидѣлствуетъ Рыссъ\*\*): вырытыя прямо въ землѣ, тѣсныя, сырыя и вонючія; тамъ спятъ въ повалку и заражаютъ другъ друга кожными болѣзнями, сифилисомъ, чахоткой\*\*\*). «И не хочется вѣрить,—добавляетъ цитируемый авторъ,—а между тѣмъ это такъ!—отвратительное, хуже свиного хлѣва жилище, прикрѣпляетъ семейнаго углекопа къ шахтѣ: куда дѣться съ семьей, въ особенности зимой? не ночевать же съ женой и дѣтьми на улицѣ въ 15-ти градусный морозъ!»\*\*\*\*).

Что касается платы за рабочія квартиры, то въ прежнія времена фабричныя помѣщенія почти повсюду были бесплатными. Въ послѣднее время на многихъ фабрикахъ и заводахъ стали взимать плату, размѣръ ко-

\*) «Русск. Бог.» 1907. № 4, статья «Углекопы».

\*\* ) Ibid.

\*\*\* ) «Постановленіемъ» 4 Юля 1894 года эти «землянки» должны были быть уничтожены въ теченіе двухъ лѣтъ. Съ тѣхъ поръ прошло уже 12 лѣтъ, а землянки существуютъ и до сихъ поръ во всемъ Донцкомъ бассейнѣ (ibid).

\*\*\*\*) Съ этимъ фактомъ мы уже встрѣчались не разъ, какъ въ далекихъ глухихъ углахъ горныхъ промысловъ, такъ равно и въ блестящихъ центрахъ культурныхъ странъ: гдѣ только въ одномъ лицѣ соединяется работодатель и домовладелецъ, тамъ неизбежно для рабочаго создается невыносимое положеніе. Даже прогрессивная община Карлсруэ выразила надежду, что «рабочіе, занимающіе городскія квартиры, согласятся работать ночью». Когда городъ Берлинъ—разсказываетъ проф. Дамашке—задумалъ построить дома для своихъ служащихъ, рабочіе созвали 21 ноября 1900 г. большое собраніе, на которомъ была единогласно принята резолюція, коей сами рабочіе высказались противъ постройки муниципалитетомъ жилищъ для рабочихъ и служащихъ, такъ какъ

торой устанавливается владельцами, и потому является очень разнообразным. Во всякомъ случаѣ, взиманіе платы за квартиры является безусловно желательнымъ такъ какъ это заставляетъ хотя бы нѣсколько повысить качество помѣщеній.

Большой архитектурный матеріаль по фабричнымъ рабочимъ жилищамъ собранъ въ Москвѣ при Отдѣленіи Имп. Русск. Технич. Общества \*). Эти огромныя папки съ чертежами, тамъ хранящіяся, поистинѣ служатъ *testimonium paupertatis*—документами ужаса нашей жилищной нищеты.

Не говоря уже о менѣе значительныхъ, но даже такія богатѣйшія фабрики, какъ напр., извѣстная Богородско-Глуховская Мануфактура, держатъ тысячи своихъ рабочихъ въ условіяхъ, исключаящихъ всякую возможность достойнаго человѣческаго существованія. На нѣкоторыхъ заводахъ и фабрикахъ излюбленный типъ постройки рабочихъ домовъ—это самый дешевый и въ гигиеническомъ отношеніи самый вредный способъ постройки *back to back*, о которомъ мы говорили выше. Вообще, за немногими исключеніями, весь этотъ матеріаль характеризуется въ существенныхъ чертахъ слѣдующимъ: недостаточность воздуха (иногда до  $\frac{1}{2}$  куб. саж. на человѣка!), отсутствіе изоляціи для семейныхъ, недостаточность освѣщенія, отсутствіе вентиляціи, кло-

отъ этого ихъ зависимость отъ городского управленія еще больше увеличится, а свобода передвиженія будетъ значительно ограничена. Поэтому собравшіеся постановили «учредить строительное и сберегательное товарищество и такимъ путемъ дѣйствовать противъ жилищной нужды. Собравшіеся надѣются, что стремленіе создать такого рода товарищество встрѣтитъ не только моральную поддержку со стороны Городского Управленія, но и матеріальную».

\*) Эта единственная въ Россіи коллекція по этому вопросу сдѣлалась намъ доступной, благодаря любезному содѣйствію д-ра П. И. Кедрова и д-ра А. В. Погожева, которымъ мы и выражаемъ нашу искреннюю благодарность.

зетовъ, хозяйственныхъ приспособленій и проч. Мы могли бы привести образцы этихъ проектовъ, по истинѣ образцовыхъ въ отрицательномъ смыслѣ: они показали бы *какъ не надо строить дома для рабочаго класса.*

Въ общемъ, вопросъ о фабрично-заводскихъ жилыхъ помѣщеніяхъ находится въ особыхъ условіяхъ,—онъ является, несомнѣнно, частью рабочаго вопроса вообще и, какъ таковой, стоитъ теперь на очереди въ комиссіи по пересмотру рабочаго законодательства. При известной организованности рабочихъ массъ, въ этой области, пожалуй, наиболѣе скоро возможны кой-какія частичныя улучшенія.

Путь, по которому должны идти эти улучшенія—предуказанъ всей исторіей вопроса. Несомнѣнно, практически невыполнимо обязывать всѣхъ работодателей снабжать жилыми помѣщеніями своихъ рабочихъ. Различный характеръ фабричныхъ и вообще промышленныхъ заведеній, различная ихъ величина и различная продолжительность производства препятствуютъ такой регламентаціи. Но если законодательное вмѣшательство въ положительномъ смыслѣ недопустимо, то можно и должно подойти къ этому вопросу съ другой стороны: можно и должно создать нормы противъ перенаселенности и скученности, поскольку онѣ угрожаютъ безопасности и жизни не только самихъ живущихъ въ такихъ жилищахъ, но и окружающаго населенія; если нельзя *обязать* предпринимателей *создавать* для рабочихъ усовершенствованныя поселки по системѣ коттеджей, то всегда можно *запретить* помѣщать рабочихъ въ «свиныхъ хлѣвахъ». Такое запрещеніе неизбѣжно должно имѣть результатомъ общее улучшеніе рабочихъ жилищъ. Дальнѣйшимъ этапомъ, при болѣе высокомъ экономическомъ и культурномъ уровнѣ рабочихъ массъ, неизбѣжно должно явиться обобществленіе жилищъ въ формѣ строительныхъ товариществъ при фабрикахъ и заводахъ по примѣру охарактеризованныхъ выше.

Говоря о положеніи жилищнаго вопроса въ Россіи нельзя пройти молчаніемъ тѣ особыя жилищныя условія, которыя за послѣднія 20—25 лѣтъ создались въ западныхъ губерніяхъ, въ такъ называемой чертѣ еврейской осѣдности. Въ то самое время, когда въ западно-европейскихъ странахъ общія усилія — какъ мы это видѣли — направлены на разрѣженіе городскихъ центровъ, въ нашихъ западныхъ губерніяхъ, въ полную къ тому противоположность, цѣлый пятимилліонный народъ искусственно прикрѣплялся къ городамъ и мѣстечкамъ. Послѣднія зачастую только потому и носятъ такое названіе, чтобы образовать родъ средневѣковаго гетто, въ которомъ переходъ за городскую черту «въ сельскія мѣстности» считается преступленіемъ, караемымъ уголовными законами. Такой порядокъ вещей — нелѣпный съ точки зрѣнія государственной и дикій съ точки зрѣнія моральной — довелъ, разумѣется, большія массы населенія до безпримѣрной нищеты, и неудивительно послѣ этого, если тамъ создалась такая тѣснота и такія жилищныя условія, что — по выраженію одного автора — «тамъ гніютъ не только вещи, но и живые люди». Указываемъ на своеобразность такого положенія, создававшего жилищную нищету даже въ относительно малыхъ уѣздныхъ городахъ и мѣстечкахъ, — что является безпримѣрнымъ въ исторіи этого вопроса, такъ какъ жилищная нужда повсемѣстно является болѣзнью преимущественно большихъ городовъ.

Теперь обратимся къ разсмотрѣнію тѣхъ мѣръ, которыя были предприняты въ Россіи въ борьбѣ съ квартирной нуждой.

Начиная еще съ 50-хъ годовъ прошлаго столѣтія въ Россіи неоднократно дѣлались попытки къ учрежденію разнаго типа строительныхъ товариществъ. Изъ существующихъ въ настоящее время обществъ укажемъ: «Общество для улучшенія въ Спб. помѣщеній рабочаго и нуждающагося населенія», учрежденное

еще въ 1848 году; «Общество доставленія дешевыхъ квартиръ нуждающимся жителямъ въ Спб.», основанное въ 1861 году; «Товарищество борьбы съ жилищной нуждой», основанное въ 1902 году, и еще нѣкоторыя учрежденія дешевыхъ квартиръ, принадлежащія разнымъ благотворительнымъ приходскимъ обществамъ. Всего же въ Петербургѣ имѣется около 18 такихъ учрежденій съ ежегоднымъ оборотомъ около 200.000 рублей. Въ Москвѣ существуетъ почти столько же домовъ дешевыхъ квартиръ, причемъ всѣ они числятся въ вѣдомствѣ Имп. Человѣколюбиваго общества. Изъ провинціальныхъ обществъ назовемъ: «Варшавское товарищество для устройства и улучшенія жилищъ для трудящагося населенія», такое же Кіевское товарищество, «Товарищество взаимопомощи въ Житомирѣ», «Общество домовладѣльцевъ г. Риги». Къ наиболѣе крупнымъ строительнымъ предпріятіямъ позднѣйшаго происхожденія принадлежитъ «Акціонерное общество гигиеническихъ дешевыхъ квартиръ для еврейскаго населенія», основанное барономъ Гинцбургомъ въ 1900 г. съ капиталомъ въ 500.000 руб. и въ продолженіе семи лѣтъ своего существованія построившее всего четыре дома: три въ Бобруйскѣ и одинъ въ Вильнѣ.

Въ Москвѣ нужно было явиться крупному пожертвованію извѣстнаго Солодовникова—около шести милліоновъ рублей,—чтобы положено было начало сооруженію дешевыхъ жилищъ для городской бѣдноты. До тѣхъ поръ ни городское самоуправленіе, ни частная инициатива ничѣмъ не откликнулись на вопіющую жилищную нищету. Только въ прошломъ 1906 году приступлено было, наконецъ, къ исполненію воли завѣщателя, и для этой цѣли въ Обществѣ Гражданскихъ Инженеровъ, по порученію душеприказчиковъ Солодовникова, было назначено два конкурса на постройку домовъ двухъ типовъ: для одинокихъ на 1225 человѣкъ и для семейныхъ на 185 комнатъ, площадью каждая



30—36 кв. арш. Въ числѣ заданій на составленіе проекта значатся между прочимъ слѣдующія условія: въ домѣ для одинокихъ помѣщенія для мужчинъ и женщинъ должны быть изолированы; большинство комнатъ должно быть для отдѣльныхъ лицъ, но для  $\frac{1}{10}$  части живущихъ могутъ быть общія камеры, считая при этомъ по 1 кв. саж. на человѣка; минимальная полезная площадь каждой каморки допускается  $3,5 \times 7,5$  арш. при высотѣ ихъ въ 4,5 арш.; высота оконъ 2 ар. 14 вер., а отношеніе свѣтовой поверхности окна къ полу—не менѣе 1: 4; каморки должны отдѣляться другъ отъ друга огнестойкими перегородками вышиною во всю комнату; а отъ корридоровъ такими же перегородками, но вышиною только въ три аршина; ширина корридоровъ не менѣе 2-хъ арш. На вентиляцію зданія обращено особое вниманіе. Кухня, судомойня, цейхгаузы и помѣщенія для прислуги должны быть въ полуподвальномъ этажѣ.

Въ домѣ для семейныхъ каждая комната рассчитана на цѣлую семью; общія кухни, ватерклозеты и умывальныя обслуживаютъ комнаты по группамъ; для общаго употребленія устраиваются: столовая, ванная, ясли, читальня, рекреаціонный залъ; высота жилыхъ помѣщеній  $4\frac{1}{2}$  арш., отношеніе свѣтовой площади къ полу 1: 7, корридоры не менѣе 3 арш. ширины.

Премированные проекты, поступившіе на этотъ конкурсъ, помѣщены въ «Ежегодникъ Общества Гражданскихъ Инженеровъ» за 1906 годъ, къ которому мы и отсылаемъ интересующихся этими проектами.

Въ самое послѣднее время Общество С.П.Б. Архитекторовъ задумало построить здоровыя и дешевыя жилища для строительныхъ рабочихъ, являющихся въ столицу на лѣтнія работы. Съ этой цѣлью учреждено было «Товарищество для устройства и улучшенія жилищъ для пришлаго рабочаго люда въ С.-Петербурѣ», уставъ коего утвержденъ въ мартѣ 1906 года. Складоч-

ный капитал Товарищества составляетъ изъ 6000 именныхъ паевъ по 100 рублей каждый, причемъ дивидендъ на пай не долженъ превышать 6<sup>0</sup>/<sub>0</sub>. До 1907 г. Товарищество это еще не открыло своихъ дѣйствій, такъ какъ оно еще не располагало требуемымъ § 17 его устава достаточнымъ для этого капиталомъ (100.000 р.) Петербургская Городская Управа дала свое согласіе на предоставленіе Товариществу на льготныхъ условіяхъ участка городской земли въ 2000 кв. саж. по Забалканскому проспекту.

Таковы опыты борьбы съ жилищной нуждой въ Россіи. Не считая Гаваньскаго городка, о которомъ рѣчь будетъ ниже, и Солодовниковскихъ домовъ, явившихся актомъ благотворенія со стороны единичнаго лица, всѣ остальные строительныя организаціи значительнаго развитія въ Россіи не достигли. Неудача этихъ попытокъ объясняется различными причинами,—прежде всего, слабо развитой общественностью, неправильной постановкой дѣла; существенное значеніе имѣетъ также то, что капиталы приносятъ у насъ еще слишкомъ высокую прибыль и могутъ быть выгодно помѣщены въ различныхъ промышленныхъ предпріятіяхъ, вслѣдствіе чего ихъ не обращаютъ на сооруженіе домовъ для трудящихся классовъ \*) среди послѣднихъ же идея о возможности удовлетворенія своей жилищной нужды на принципѣ самопомощи, благодаря русскимъ общественнымъ условіямъ, слишкомъ слабо развита, чтобы вызвать дѣятельную инициативу въ этомъ направленіи.

Это безнадежное положеніе вопроса не можетъ, однако, долго продолжаться,—сама жизнь подсказываетъ его рѣшеніе. Въдѣ тѣ огромныя затраты, которыя дѣлають города на санитарно-медицинскія нужды, для оздоровленія городовъ \*\*) не могутъ дать замѣтныхъ результатовъ,

\*) Энциклопед. Словарь Брокгауза - Ефрона, т. XXXI стр. 823.

\*\*) Москва, наприм., затрачиваетъ на санитарную часть до четырехъ милліоновъ рублей ежегодно.

пока жилища бѣднаго люда являются разсадниками всякаго рода заразительныхъ болѣзней. Уничтожить или, по крайней мѣрѣ, ослабить причины заболѣваній, въ значительной степени кроющихся, какъ мы видѣли, въ дурныхъ жилищныхъ условіяхъ, несомнѣнно разумнѣе и выгоднѣе, нежели строить больницы и формировать врачебные отряды.

Крыша и стѣны въ качествѣ убѣжища являются въ такой же степени предметомъ необходимости, какъ вода, свѣтъ и пути сообщенія. И если городскія управленія снабжаютъ горожанъ этими предметами, то тѣмъ болѣе необходимо, въ общихъ интересахъ, искоренить тѣ очаги заразы, тотъ квартирный адъ, въ которомъ хронически гибнутъ и вырождаются низшіе слои городского населенія: *для этихъ элементовъ, неспособныхъ ни къ какой организаціи и коллективной борьбѣ—квартирный вопросъ можетъ быть разрѣшенъ только при коренной реформѣ нашихъ городскихъ самоуправленій и широкой демократизаціи муниципальной жизни.*

Само собою разумѣется, что не нынѣшнія ценовыя думы, состоящія изъ купцовъ и домовладѣльцевъ, призваны рѣшить эту социальную задачу, — не въ ихъ интересахъ создавать себѣ конкуренцію постройкою дешевыхъ квартиръ и подрывать свое собственное благополучіе. Нужды и потребности трудящагося населенія не представлены въ нынѣшнихъ думахъ, которыя — по выраженію проф. И. Х. Озерова — можно скорѣе назвать «клубомъ состоятельныхъ лицъ» или «купечески-домовладѣльческимъ управленіемъ, состоящимъ изъ небольшой группы, объединенной между собою преимущественно эксплуататорской промысловой дѣятельностью». Какъ и всѣ другіе вопросы, касающіеся интересовъ городского населенія, такъ и правильная постановка квартирнаго вопроса возможна будетъ только послѣ проникновенія въ думы квартиранимателей, когда дѣло жилищнаго благоустройства будетъ рѣшаться

потребителями квартир (Hausconsumenten), а не производителями (Hausproduzenten).

Не слѣдуетъ однако думать, что городскія управленія могутъ одни своими силами вывести квартирную проблему на путь ея планомѣрнаго рѣшенія. Выше мы намѣтили схематически тѣ основныя экономическія причины, которыя привели къ нынѣшнему квартирному бѣдствію. Эти причины лежатъ во всей совокупности обстоятельствъ, сопутствующихъ общему развитію народовъ въ новѣйшее время. Онѣ характеризуются общей міровой политикой извнѣ и пріобщеніемъ къ культурѣ широкихъ массъ населенія во внутренней жизни народовъ. Обширности и величію задачи должны соответствовать и великія средства къ ея рѣшенію. Такая задача совершенно не по средствамъ единичной личности или отдѣльному институту;—только по взаимодействию государства и общественныхъ силъ, муниципалитетовъ и частной инициативы возможенъ выходъ изъ создавшагося положенія.

Но, какъ бы разнообразны ни были пути, ведущіе къ рѣшенію квартирной проблемы, въ первую очередь выступаетъ общественная самостоятельность; она представляетъ собой тотъ базисъ, безъ котораго всякая другая работа въ этой области не можетъ быть плодотворной. На опытѣ другихъ странъ мы видѣли, что государство только въ крайнихъ случаяхъ выступаетъ само въ качествѣ предпринимателя. Частной инициативѣ предоставляется здѣсь самое широкое поприще для дѣятельности, которую государство субсидируетъ и поддерживаетъ всѣми средствами.

Что и мы выступаемъ на путь общественной самопомощи для удовлетворенія квартирной потребности — доказательствомъ служитъ рядъ стронтельныхъ предприятий возникающихъ въ самое послѣднее время въ

Москвѣ, Кіевѣ, Харьковѣ и другихъ городахъ. \*) Нѣтъ сомнѣнія, что квартирный вопросъ достигъ у насъ крайняго напряженія, и, не ожидая уже больше помощи со стороны, извнѣ, нашъ средній горожанинъ начинаетъ организоваться. Мы имѣемъ уже, впрочемъ, начало.

Такимъ первымъ практическимъ опытомъ въ дѣлѣ строительныхъ предпріятій и перломъ русскаго творчества въ этой области является «Гаваньскій Городокъ», построенный «Товариществомъ борьбы съ жилищной нуждой». Основанное въ 1902 году по инициативѣ Д. А. Дриля, съ ничтожными средствами и встрѣченное сперва съ обычнымъ у насъ скептицизмомъ, Товарищество, благодаря энергіи нѣсколькихъ лицъ, въ самое короткое время достигло результатовъ, которые надо признать выдающимися. Въ

---

\*) Какъ на интересный симптомъ, доказывающій оживленіе въ обществѣ интереса къ квартирному вопросу, укажемъ на Рижскую «выставку рабочихъ жилищъ и народнаго питанія», устроенную въ 1907 году небольшой группой лицъ съ пасторомъ Шабертомъ во главѣ. Инициаторы этого дѣла поставили себѣ задачей дать образцы уютныхъ, дешевыхъ и практично устроенныхъ рабочихъ жилищъ съ полной внутренней обстановкой. Благодаря поддержкѣ рижскаго городского управленія и другихъ различныхъ учреждений, эта мысль была благополучно осуществлена и 15 іюня текущаго года была открыта выставка, на которой въ натурѣ были выстроены спеціально для выставки премированные на конкурсѣ два домика съ квартирами въ одну комнату съ кухней и полной обстановкой.

Считаясь съ потребностью отдыха на вольномъ воздухѣ, на выставкѣ устроены также образцы рабочихъ садовъ. Для устройства такихъ садовъ, за границей, особенно въ Германіи, въ окрестностяхъ городовъ отводятся свободные участки, которые разбиваются на садки и по дешевой цѣнѣ сдаются въ аренду семейнымъ рабочимъ и ремесленникамъ. Часть сада отводится подъ овощи и небольшая часть подъ цвѣты. Для защиты отъ непогоды устраивается шалашъ. Въ этихъ садахъ арендаторы съ ихъ семействами проводятъ все свободное отъ занятій время. Участки подъ такіе сады разбираются рабочими на расхватъ.

настоящее время Товарищество имѣетъ въ Петербургѣ пять большихъ домовъ съ населеніемъ до 2000 человѣкъ и стоимостью свыше полу-милліона рублей. Гаванскій Городокъ не уступаетъ лучшимъ постройкамъ такого рода въ Европѣ, для изученія которыхъ Товариществомъ былъ специально командированъ за границу инженеръ Н. В. Дмитріевъ, изложившій результаты своей командировки въ докладѣ Общему Собранію членовъ Товарищества 20-го апрѣля 1903 г. \*).

Дѣйствительно, въ техническомъ отношеніи дома Товарищества не оставляютъ желать большаго: какъ въ общей компановкѣ плана, такъ и въ мелкихъ деталяхъ видна опытная и умѣлая рука; обиліе воздуха и свѣта не только въ жилыхъ комнатахъ, но и въ кухняхъ и даже—въ шкафахъ для провизіи!

Типы квартиръ въ домахъ Товарищества самыя разнообразныя—отъ 1 до 3-хъ комнатъ съ центральнымъ отопленіемъ, вентиляціей, ватерклозетами, кухнями и проч.

Съ любезнаго разрѣшенія автора, помѣщаемъ планъ и фасадъ одного изъ домовъ Товарищества (рис. 136—138).

Квартиры расцѣниваются точно по квадратному содержанію поверхности пола, причемъ за каждую квадратную сажень квартирантъ съ отопленіемъ, кромѣ кухни, уплачиваетъ по 1 р. 80 коп. въ мѣсяць. При такой расцѣнкѣ стоимость отдѣльныхъ комнатъ колеблется отъ 3 р. 50 коп. до 6 руб. 50 коп. въ мѣсяць; стоимость семейныхъ квартиръ съ кухнями—отъ 7 р. 50 к. до 9 руб. за одну комнату и до 20 руб. за три комнаты. Въ частныхъ домахъ квартиры такого размѣра значительно дороже, причемъ самыя квартиры значительно хуже. Кромѣ удобныхъ и гигиеническихъ квартиръ, при домѣ устроена дешевая и правильно организованная столовая. Вмѣстѣ съ тѣмъ городомъ

\*) Докладъ этотъ издавъ отдѣльной брошюрой: «Борьба съ жилищной нуждой». Спб. 1903.

устроена въ этихъ домахъ школа на 300 человекъ, а Петербургское Общество Народныхъ Университетовъ устраиваетъ тамъ же свои лекціи; имѣется также и библиотека, такъ что Городокъ является и просвѣти-

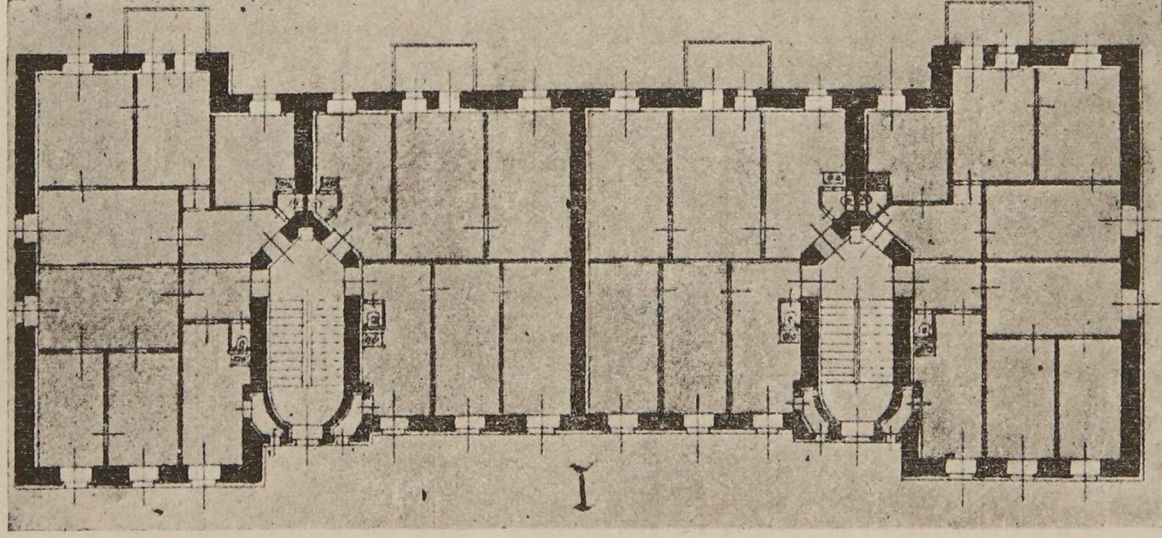


Рис. 136.]

тельнымъ учрежденіемъ. Не забыта и медицинская мощь.

По своему юридическому строенію «Товарищество борьбы съ жилищной нуждой» представляетъ собой паевое

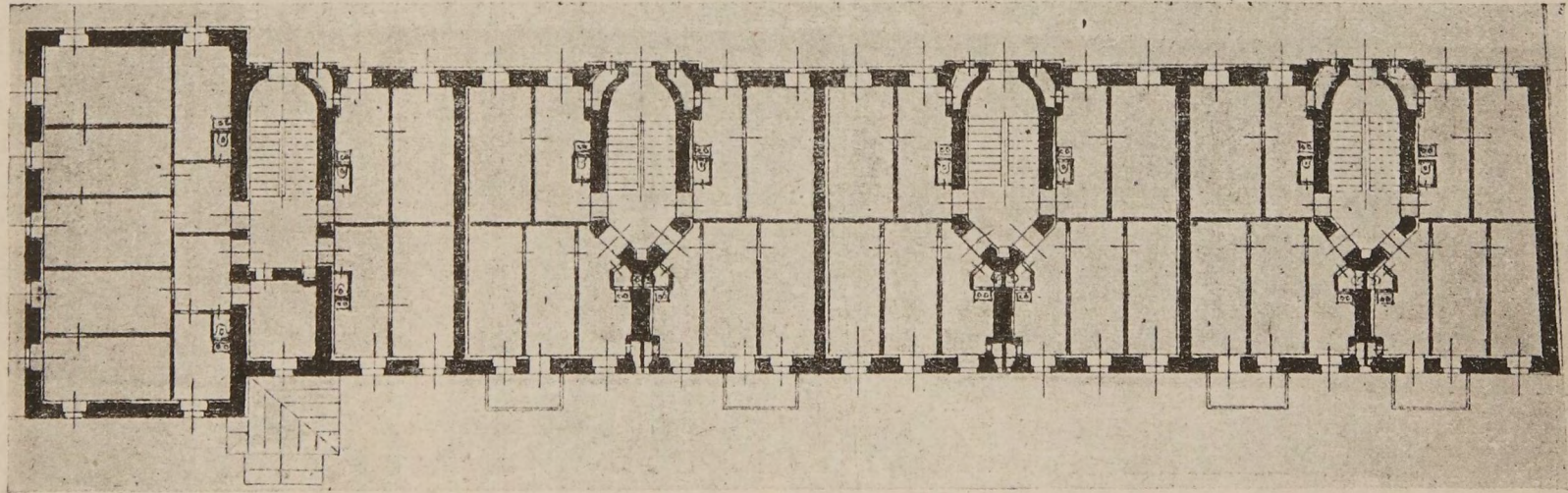


Рис. 137.



товарищество, членомъ котораго можетъ сдѣлаться всякій, пріобрѣтѣя одинъ пай стоимостью въ 25 рублей. Наивысшій дивидендъ ограниченъ по уставу  $4\frac{1}{2}$  про-

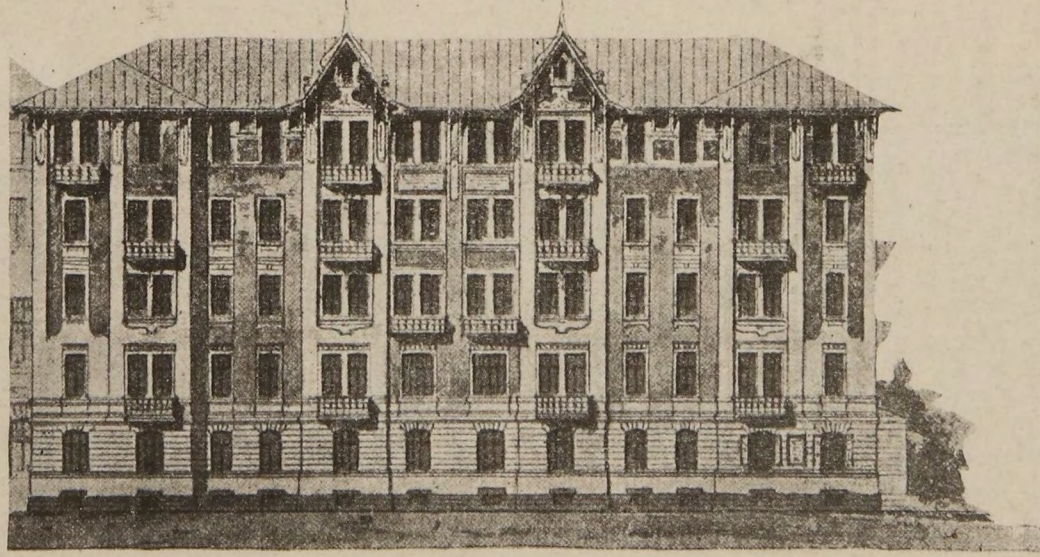


Рис. 138.

центами \*). Столь низкая цѣна пая установлена для  
 \*) Насколько вѣрно можно учесть доходоттъ подобнаго предпріятія, доказываетъ тотъ фактъ, что въ домахъ Товарищества квартирные деньги поступаютъ отъ жильцевъ въ высшей степени правильно: среди нихъ *нѣтъ неплательщиковъ*. И это несмотря на то, что въ домахъ Товарищества ютится преимущественно наиболее бѣдный нуждающійся элементъ, что общее количество квартиръ достигаетъ трехсотъ при ежегодномъ валовомъ доходѣ въ 40.000 рублей!

предоставленія возможности самимъ жильцамъ дѣлать пайщиками. Приобрѣтеніе многихъ паевъ однимъ лицомъ возможно, но число голосовъ такихъ членовъ Общества ограничено. Нечего говорить, что такая низкая цѣна пая способствовала привлеченію многихъ участниковъ, однако же, Товарищество не могло бы достигнуть нынѣшняго своего блестящаго состоянія, если бы на помощь ему не пришли различныя учрежденія и крупный вкладъ принцессы Елены Георгіевны Саксенъ-Альтенбургской, взамѣнъ паевъ, представившей землю (на 22.000 рублей), на которой и былъ построенъ Гаванскій Городокъ. Затѣмъ въ 1903 году Министерство Внутреннихъ Дѣлъ вступило пайщикомъ на 100.000 рублей, а 18 мая 1905 года и городъ С.-Петербургъ (участкомъ земли) на 60.000 рублей. Пришло на помощь и Министерство Финансовъ, неоднократно испрашивая Высочайшія повелѣнія о предоставленіи Товариществу налоговыхъ льготъ и обезпечивъ ему кредитъ.

Таковъ первый опытъ проявленія частной инициативы въ крупныхъ размѣрахъ. Естественно спросить: имѣеть ли этотъ опытъ успѣхъ? На это мы находимъ компетентный отвѣтъ въ словахъ предсѣдателя и инициатора этого Товарищества \*). «Къ сожалѣнію — говоритъ Д. А. Дриль—само общество отнеслось къ пропагандѣ новаго дѣла весьма инертно: несмотря на широкія публикаціи, заинтересовать широкіе круги общества такъ и не удалось. Сама же заинтересованная сторона представляла еще болѣе неблагопріятную почву, и если общество обнаружило лишь равнодушіе, рабочій и нуждающійся людъ проявилъ полное недовѣріе, обнаруживъ непривычку группировать свои финансовыя силы для достиженія собственнаго же благополучія. При общемъ числѣ членовъ до 500 человекъ, число пайщиковъ, мо-

\*) Зодчій, № 4. 1907. „Въ Имп. Спб. Обществѣ Архитекторовъ“ отчетъ о докладѣ М. Г. Диканскаго).

гущихъ по своему состоянію пользоваться городкомъ, *не достигаетъ и двухъ десятковъ*». (Курсивъ нашъ).

Къ этому мы должны добавить:

Не только у насъ въ Россіи, но и повсюду въ Европѣ и въ Америкѣ такого типа строительныя учрежденія не привлекли къ себѣ ни большихъ капиталовъ, ни широкаго общественнаго сочувствія. Рядомъ многочисленныхъ доказательствъ мы установили тотъ фактъ, что повсемѣстно строительныя предпріятія только тогда проникаютъ въ толщу народныхъ массъ, когда они являются дѣломъ рукъ самихъ нуждающихся. «Все что дѣлается *для* народа—должно быть сдѣлано *черезъ* народъ»—вотъ принципъ, который положенъ въ основу строительныхъ организацій на Западѣ. Создать прочный успѣхъ такимъ начинаніямъ возможно лишь путемъ привлеченія нуждающихся къ самой организаціи и управленію предпріятіемъ, путемъ привитія послѣднимъ началъ правильно понятой товарищеской взаимопомощи и предоставленія имъ широкаго поприща для проявленія самодѣятельности. Благотворительныя и гуманитарныя побужденія въ этой области только до тѣхъ поръ желательны и возможны, покуда они являются только пособниками движенія, создающими благоприятныя условія для успѣха его самодѣятельности. Такая посторонняя, косвенная помощь можетъ заключаться, на примѣръ, въ облегченіи кредита, различныхъ льготахъ, доставленіи дешевыхъ капиталовъ и т. д.

И всѣ тѣ строительныя организаціи, которыя на Западѣ достигли такого пышнаго расцвѣта, построены по строго кооперативному типу. Эти организаціи зародились и выросли въ связи съ общимъ профессиональнымъ и кооперативнымъ движеніемъ;—въ этомъ сотрудничествѣ единичныхъ силъ, которое съ каждымъ днемъ крѣпнеть и становится могущественнымъ, и лежитъ возможное для сознательныхъ элементовъ населенія об-

легченіе того соціального зла, какое представляеть квартирная нужда.

Вотъ почему строительныя товарищескія организаціи демократичны по самой своей сущности. Подвергаясь общимъ законамъ развитія и роста всякихъ кооперацій, строительныя организаціи, само собою разумѣется, требуютъ для успѣха своей дѣятельности и прочихъ условій благопріятствующихъ развитію кооперацій: наличности извѣстной суммы гражданскихъ свободъ, дающихъ возможность общенія между людьми, извѣстнаго культурнаго уровня массъ, хорошаго кооперативнаго законодательства, организаціи мѣстныхъ учрежденій въ союзы и, наконецъ, наличности инициаторовъ движенія, людей воодушевленныхъ вѣрой и рвеніемъ къ общественному служенію, энергичныхъ и умѣлыхъ \*).

Таковы главныя условія возникновенія и организаціи строительныхъ союзовъ. Будемъ надѣяться, что новыя силы, вступающія нынѣ въ русскую жизнь, внесутъ въ нее юную энергію, новыя требованія и новые способы ихъ удовлетворенія. Эта «молодая Россія», вѣроятно, не въ столь отдаленномъ будущемъ примется всѣми силами и средствами за учрежденіе строительныхъ кооперацій, какъ за могущественное средство борьбы съ жилищной нищетой, являющейся по своимъ размѣрамъ совершенно невѣроятной «за рубежомъ». И когда мы вступимъ на этотъ путь, тогда солидный опытъ культурныхъ странъ будетъ освѣщать намъ дорогу въ этомъ направленіи.

---

\*) Проф. А. Н. Анцыферовъ. Кооперация въ сельск. хоз. Германіи и Франціи. Также—Уэббъ. Кооперативное движеніе въ Англии. Спб. 1905.

## Литература.

- Покровская. Улучшеніе рабочихъ жилищъ въ Англии. СПб. 1899.
- Гуго. Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи. СПб. 1897.
- Исаевъ проф. Большіе города и ихъ вліяніе на общественную жизнь. Ярославль, 1886.
- Klassen. Grundrissvorbilder. Abth. I. Leipzig.
- Liagre. Die Wohnungen für Unbemittelte. 1896.
- Neumeister und Häberle. Neubauten II Band. Heft 10, 11, 12.
- Pleuner. Englische Baugenossenschaften. Wien, 1873.
- Pfeiffer. Eigenes Heim und billige Wohnungen. 1896.
- Альбрехтъ. Жилые дома для рабочаго люда. СПб. 1899.
- «Die Wohnungsfrage und das Reich»—серія работъ по жилищному вопросу разныхъ авторовъ. Изданіе «Verein—Reichswohngesetz». Göttingen.
- Albrecht. Die Wohnungsnoth in Grosstädten. München, 1891
- Wollenweber. Anleitung zur Gründung von Baugenossenschaften. 1894.
- Willoughby. Building and Loan Association. London. 1900.
- Grävell. Die Baugenossenschaften. 1901.
- Hermann—Scheurembrandt. Architektur—Konkurrenzen. Berlin, 1906. Heft 5—7.
- Guide to Garden—City. London, 1907.
- Wolf. Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Socialpolitik. 1896.
- Handbuch der Architektur, 4 Theil. Stuttgart, 1902.
- Raffalowitsch. Le logement de l'ouvrier et du pauvre. 1887.
- Rupprecht. Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in England. 1884.
- «Русское Богатство» за 1885 г. №№ 3, 4, 5, 9 и 10 (статья: «изъ воспоминаній о переписи»).
- Stübben. Festschrift des Rheinischen Vereins etc. Düsseldorf, 1902.
- Федоровичъ Л. Жилыя помѣщенія рабочихъ. 1881.

«Zeitschrift für Wohnungswesen» выходит съ октября 1902 г. под редакціей Альбрехта.

Schmoller. Mahnruf in der Wohnungsfrage. 1878.

«Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen». Heft 1, 3, 5, 13, 20.

Юридическій Вѣстникъ. 1886 г. №№ 1 и 2 (статья Зибера—«Квартирный вопросъ и пр.»).

Cacheux. Les habitations ouvrières en tous pays. Paris. 1903.

Lucas. Etude sur les habitations à bon [marché en France et à l'étranger. 1900, Paris.

Ferraud. L'habitations à bon marché etc. Paris, 1906.

Stübgen: Der Städtebau. 1890.

Oppenheimer, Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England. Leipzig, 1900.

Schäffle und Lechler. Neue Beiträge zur Wohnungsreform Berlin, 1897.

Больше города. Сборникъ статей. Изданіе «Просвѣщенія» Albrecht und Messel. Das Arbeiterwohnhaus. Berlin. Heymann.

Böcklen. Arbeiterwohnungen. Stuttgart.

Fritze — Wie sollen Wohnungen für Unbemittelte etc. 1891.

Wohlgemuth — Schnider. Taschenbuch für Baugenossenschaften. 1899.

Энгельсъ Фридрихъ. Жилищный вопросъ, переводъ Шабадъ.

Leichler und Schäffle. Nationale Wohnungsreform. Berlin, 1895.

Braun. Berliner Wohnungsverhältnisse. Berlin, 1893.

Ruprecht. Gesunde Wohnungen. Göttingen, 1895.

Haase. Gesundheitswidrige Wohnungen. Berlin, 1905.

Eberstadt. Das Wohnungswesen. Jena, 1904.

Hennig. Die Eppendorfer Arbeiter und Beamtenwohnungen. Leipzig.

Challamel. Compte Gendu du Congrès international des Habitations à bon marché. Paris, 1900.

Уваровъ и Лялинъ—Охрана жизни и здоровья работающихъ. Москва 1907.

Hill Octavia. Homes of the London Poor. London, 1883.

Albrecht. Das Arbeiterwohnhaus. Berlin, 1896.

Penot—Les cités ouvrières du Mulhouse. Mulhouse et Paris.

Neve de Royer de Dour. Planstypes d'habitations ouvrières. Brussel, 1892.

Остальные источники указаны въ текстѣ книги.

**Уставъ Дрезденскаго Общепользнаго Строительнаго Союза.**

**§ 1. Названіе и мѣстопребываніе Общества.**

Общество носить названіе: «Общепользный Строительный Союзъ» и имѣть постоянное пребываніе въ Дрезденѣ.

**§ 2. Предметъ предпріятія.**

Союзъ имѣть цѣлью, прежде всего, постройку и приобрѣтеніе многоэтажныхъ домовъ для созданія хорошо устроенныхъ, здоровыхъ и дешевыхъ, малыхъ и средняго размѣра квартиръ; союзъ имѣть также въ виду постройку домовъ-особняковъ, которые могли бы быть приобрѣтаемы членами союза въ собственность.

**§ 3. Размѣръ основнаго капитала. Достоинство и родъ отдѣльныхъ акцій.**

Основной капиталъ общества заключается въ суммѣ 200,000 марокъ, раздѣленныхъ на 1000 именныхъ акцій по 200 марокъ каждая. Передача акцій третьему лицу зависитъ отъ разрѣшенія общества, Для этого разрѣшенія необходимо согласіе Совѣта и Общаго Собранія. Послѣ полной оплаты основнаго капитала, послѣдній можетъ быть увеличенъ по постановленію Общаго Собранія.

§ 4. До окончательнаго учрежденія Общества, владѣльцы акцій должны внести Правленію Общества не менѣе одной четверти номинальной стоимости каждой акціи.—Уплата остальной суммы производится согласно заключенію Совѣта Общества постепенно частями не болѣе 15% номинальной стоимости.— Въ случаѣ замедленія во взносѣ, объ этомъ должно быть сдѣлано письменное напоминаніе съ требованіемъ уплаты въ двухъ недѣльный срокъ съ угрозой исключенія изъ числа членовъ. Досрочная оплата акцій допускается во всякое время.

**§ 5. Извѣщенія и рекламации.**

Всякія исходящія отъ Общества извѣщенія и рекламации (кромѣ тѣхъ случаевъ, когда настоящимъ уставомъ предписаны особыя письменныя повѣстки каждому отдѣльному акціонеру), печатаются въ Германскомъ Имперскомъ Указателѣ и въ періодически издаваемыхъ журналахъ или листкахъ Совѣта Общества въ Дрезденѣ. Извѣщенія, которыя исходятъ отъ Правленія, должны имѣть не менѣе двухъ подписей; извѣщенія, которыя исходящія отъ Совѣта, должны быть подписаны предсѣдателемъ или его замѣстителемъ.

§ 6. Издержки по основанію Общества составляютъ: 1000 марокъ за объявленія въ газетахъ, 1000 марокъ за напечатаніе

всяких дѣловыхъ бумагъ, документовъ, проспектовъ и проч., 750 м. банковыхъ расходовъ, 500 м. судебныхъ и нотаріальныхъ издержекъ.

§ 7. Операционный годъ Общества считается съ 1 апрѣля по 31 марта. Первый операционный годъ кончается 31 марта 1888 г.

#### § 8. *Управление Общества.*

Дѣлами Общества завѣдываютъ:

1) Правленіе, 2) Совѣтъ, 3) Общее Собраніе акціонеровъ.

#### § 9. *Правленіе.*

Правленіе состоитъ изъ одного, двухъ и не болѣе трехъ членовъ, которые избираются Совѣтомъ. Выборы членовъ Правленія производятся въ присутствіи не менѣе восьми членовъ Совѣта. Для всякаго рода юридическихъ обязательствъ со стороны общества требуются подписи не менѣе двухъ членовъ Правленія.

§ 10. Правленіе завѣдываетъ дѣлами Общества и принимаетъ на себя всѣ права и обязанности, присвоенныя по закону правленіямъ акціонерныхъ обществъ. Члены Правленія за свой трудъ не получаютъ никакой платы, кромѣ возмѣщенія дѣлаемыхъ ими денежныхъ затратъ для надобностей Общества. Общее Собраніе можетъ, однако, назначить членамъ правленія нѣкоторое вознагражденіе за ихъ трудъ.

§ 11. Члены Правленія въ теченіе времени, на которое они избраны, могутъ быть устранены отъ своей должности Совѣтомъ, если къ тому имѣются достаточныя основанія.

§ 12. Въ случаѣ надобности, Совѣтъ назначаетъ члену правленія замѣстителя.

§ 13. Совѣтъ, если въ томъ представляется надобность, ограничиваетъ функціи Правленія, а также и устанавливаетъ взаимоотношенія членовъ Правленія другъ къ другу. Члены Правленія обязаны безусловно слѣдовать инструкціямъ Совѣта въ отношеніи предоставленныхъ имъ предѣловъ полномочій.

#### § 14. *Совѣтъ.*

Совѣтъ состоитъ изъ 12 членовъ, избираемыхъ Общимъ Собраніемъ. Если число членовъ Совѣта уменьшается ниже восьми, то недостающіе члены избираются на тотъ же срокъ созываемымъ для этой цѣли Общимъ Собраніемъ.

§ 15. Члены Совѣта должны быть акціонерами. Слѣдуетъ, по возможности, обратить вниманіе, чтобы въ Совѣтъ были представлены всѣ классы акціонеровъ, крупные и мелкіе промышленники, рабочіе, чиновники, ученые.



§ 16. Члены Совѣта избираются учредительнымъ Общимъ Собраніемъ на срокъ до ближайшаго очереднаго Общаго Собранія. Въ каждомъ очередномъ Общемъ Сокраніи одна треть членовъ Совѣта выбываетъ. Въ первыхъ двухъ Собраніяхъ порядокъ выбыванія членовъ опредѣляется жребіемъ, а въ дальнѣйшее время члены выбываютъ по очереди, т. е. по старшинству вступленія.

§ 17. Совѣтъ избираетъ изъ своей среды предсѣдателя и секретаря, а также кандидатовъ къ нимъ. При этихъ выборахъ предсѣдательствуетъ старѣйшій по возрасту членъ. Засѣданія Совѣта созываются предсѣдателемъ или его замѣстителемъ. Засѣданіе должно быть назначено по требованію не менѣе трехъ членовъ Совѣта. Члены Правленія могутъ присутствовать въ засѣданіяхъ Совѣта, однако, только съ правомъ совѣщательнаго голоса.

§ 18. Для дѣйствительности постановленія Совѣта требуется присутствіе не менѣе шести, а въ случаѣ указанномъ въ § 9, восьми членовъ. Дѣла рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ. При равенствѣ голосовъ—вопросъ рѣшается отрицательно; при выборахъ вопросъ рѣшается жребіемъ. Постановленія записываются въ журналъ, который подписывается предсѣдателемъ и секретаремъ. Должности членовъ Совѣта безвозмездны. Общее Собраніе можетъ, однако, нѣкоторымъ членамъ Совѣта назначить вознагражденіе:

#### § 19, *Общія Собранія*

Общія Собранія созываются Совѣтомъ; однако же, они могутъ быть также созываемы и Правленіемъ. О времени и предметѣ занятій собранія должно быть одинъ разъ опубликовано (35) не позже, чѣмъ за двѣ недѣли до дня созыва собранія.

§ 20. Очередное Общее Собраніе созывается Совѣтомъ не менѣе одного раза въ годъ въ теченіи первыхъ трехъ мѣсяцевъ операціоннаго года.

§ 21. Правомъ участія въ Общемъ Собраніи пользуется каждый акціонеръ. Если акціонеръ владѣетъ тремя акціями, каждая акція даетъ ему одинъ голосъ въ Общемъ Собраніи; если онъ владѣетъ свыше 3 до 15 акцій, то каждыя 3 акціи даютъ ему еще по одному голосу; свыше 15 акцій—каждыя 5 акцій добавляютъ еще по одному голосу. Временныя квитанціи имѣютъ силу при голосованіи наравнѣ съ вполне оплаченными акціями.

§ 22. Предсѣдательствуетъ на Общихъ Собраніяхъ предсѣдатель Совѣта, его кандидатъ или другое лицо, избираемое Совѣтомъ изъ среды членовъ Правленія или Совѣта.

§ 23. На Общихъ Собраніяхъ дѣла рѣшаются абсолютнымъ большинствомъ голосовъ. При равенствѣ голосовъ вопросъ рѣшается предсѣдателемъ.

Выборы производятся посредствомъ записокъ.

Избранными считаются получившіе простое большинство голосовъ. При равенствѣ голосовъ—вопросъ рѣшается жребіемъ.

§ 24. Совѣтъ докладываетъ очередному Общему Собранію о положеніи дѣлъ Общества и представляетъ отчетъ за прошедшій операціонный годъ. Предметомъ занятій Общихъ Собраній служить: разсмотрѣніе и утвержденіе годового отчета, выборы членовъ Совѣта, а также и другіе вопросы по предложенію Совѣта, Правленія или акціонеровъ; въ послѣднемъ случаѣ, если объ этомъ было заявлено Правленію не менѣе 20 акціонерами за три недѣли до дня Собранія и если объ этомъ было своевременно опубликовано.

Общее Собраніе имѣетъ право лишить членовъ Совѣта ихъ званія.

§ 25. Постановленіе Общаго Собранія, кромѣ случаевъ поминovanýchъ въ § 24, требуется также для рѣшенія слѣдующихъ вопросовъ:

- 1) о размѣрахъ годовой прибыли;
- 2) объ употребленіи запаснаго капитала;
- 3) о продажѣ недвижимости и совершеніи всякаго рода закладныхъ;
- 4) объ увеличеніи и уменьшеніи основнаго капитала;
- 5) объ измѣненіи устава;
- 6) о ликвидаціи дѣлъ Общества.

§ 26. Для рѣшенія вопросовъ объ измѣненіи устава, ликвидаціи Общества, увеличеніи или уменьшеніи основнаго капитала, досрочномъ удаленіи членовъ Совѣта требуется согласіе  $\frac{3}{4}$  присутствующихъ на Общемъ Собраніи акціонеровъ, владѣющихъ акціями въ размѣрѣ не менѣе  $\frac{3}{4}$  основнаго капитала.

§ 27. Изъ общей суммы годовой чистой прибыли отчисляется прежде всего  $\frac{1}{10}$  часть на образованіе запаснаго капитала, затѣмъ выдается акціонерамъ въ дивидендъ не болѣе  $4\frac{1}{2}\%$  на акцію. Остатокъ чистой прибыли вновь отчисляется въ запасный капиталъ. Этотъ послѣдній можетъ быть употребленъ исключительно для обще-полезныхъ цѣлей, а именно—на постройку новыхъ домовъ съ малыми и средними квартирами и на устройство всякаго рода сооруженій, которыя улучшаютъ дома Общества и служатъ на пользу живущихъ въ нихъ.

§ 28. *Права акціонеровъ.*

Каждый акціонеръ, уплатившій полностью не менѣе чѣмъ за

одну акцію, имѣетъ преимущественное право на наемъ квартиры въ домахъ Общества за извѣстную плату. Какъ только домъ Общества заканчивается постройкой, Совѣтъ Общества устанавливаетъ квартирную плату въ возможно меньшемъ размѣрѣ. Между нѣсколькими претендентами вопросъ о правѣ на квартиру рѣшается жребіемъ.

§ 29. Получившій право на наемъ квартиры обязанъ подписать выработанный Совѣтомъ на этотъ предметъ договоръ, въ которомъ изъ гигиеническихъ соображеній должны быть оговорены строгія мѣры противъ переполненія квартиръ. Если наематель соблюдаетъ всѣ пункты договора, то, до тѣхъ поръ, пока онъ владѣетъ акціей, квартирная плата въ теченіе трехъ лѣтъ не можетъ быть повышена, а также не можетъ быть предъявлено требованіе о выселеніи. Такое же право сохраняетъ за собою и вдова, если акція перешла къ ней, до конца первоначального срока договора. Въ случаѣ продажи дома, время освобожденія квартиръ устанавливается по общимъ законамъ.

§ 30. Если Общество приступитъ къ постройкѣ односемейныхъ домовъ, то Совѣтъ устанавливаетъ возможно низкую продажную цѣну такому дому, льготныя условія по разсрочкѣ платежа, а равно и всѣ другія условія продажи. Остатокъ покупной цѣны оплачивается процентами не выше 4½ годовыхъ.

§ 31. Право на покупку дома на установленныхъ условіяхъ предоставляется по жребію тѣмъ акціонерамъ, которые уплатили не меньше чѣмъ за одну акцію. Точно такимъ же путемъ рѣшается вопросъ въ тѣхъ случаяхъ, если домъ вновь переходитъ къ Обществу вслѣдствіе неаккуратнаго платежа слѣдующихъ отъ покупателя взносовъ или нарушенія имъ договора или, вообще по какимъ либо другимъ причинамъ. Тотъ, на кого выпалъ жребій, можетъ уступить другому акціонеру свое право на пріобрѣтеніе дома, однако, съ согласія Совѣта, который долженъ слѣдить за тѣмъ, чтобы дома, вопреки основнымъ цѣлямъ общества не сдѣлались предметомъ спекуляціи. Членъ общества можетъ пріобрѣсти не болѣе одного дома.

**Извлеченіе изъ устава Берлинскаго Строительнаго Товарищества.**

§ 1. *Названіе, цѣль и мѣстопребываніе Товарищества.*

Берлинское строительное Товарищество имѣетъ цѣлью создать для своихъ членовъ дешевыя и здоровыя квартиры въ Берлинѣ и его окрестностяхъ. Общество имѣетъ свое мѣстопребываніе въ Берлинѣ.

§ 2. *Пріемъ членовъ.*

Лица, имѣющіе право обязываться договорами, вступаютъ въ члены Товарищества посредствомъ подписанія устава или письменнаго о томъ заявленія.

§ 3. *Выбытіе членовъ.*

Выбытіе члена можетъ произойти только въ концѣ операционнаго года при условіи предварительнаго о томъ оповѣщенія не позже, какъ за четыре мѣсяца. Выбывающіе члены лишаются всякаго права на запасный капиталъ и на остальное имущество Товарищества. Причитающіяся имъ суммы выплачиваются имъ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ по выбытіи. Членъ можетъ быть исключенъ только Общимъ Собраніемъ при условіи единогласнаго о томъ предложенія Правленія и Наблюдательнаго Совѣта. По отношенію къ члену, выселяющемуся изъ мѣста пребыванія Товарищества, примѣняются тѣ же правила.

§ 4. *Права членовъ.*

Члены пользуются слѣдующими правами:

- 1, Участвовать съ равнымъ правомъ голоса въ постановленіяхъ и выборахъ Общаго Собранія.
- 2, Участвовать въ прибыляхъ, согласно §§ 6 и 16.
- 3, Преимущественнымъ правомъ при всѣхъ продажахъ и сдачахъ квартиръ и недвижимостей, согласно §§ 9—12.

§ 6. *Паи членовъ и вступительные взносы.*

Каждый членъ обязанъ пріобрѣсти не менѣе одного пая, въ суммѣ 200 марокъ, которыя онъ уплачиваетъ либо сразу либо постепенными еженедѣльными взносами отъ 40 пфенниговъ. Одинъ членъ не можетъ имѣть болѣе 10 паевъ. Дивиденды вписываются каждому члену въ особый счетъ; получать же ихъ или употребить ихъ на образованіе новаго пая членъ имѣетъ право только послѣ полной оплаты своего основного пая.

§ 7. *Постройка домовъ.*

Вопросы о размѣрахъ употребленія капиталовъ на постройку или пріобрѣтеніе домовъ и земельныхъ участковъ рѣшаются Общимъ Собраніемъ; вопросы же относительно цѣны домовъ,

объ измѣненіи проектовъ построекъ, объ условіяхъ сдачи въ наемъ - рѣшаются Правленіемъ и Наблюдательнымъ Совѣтомъ. Свободныя суммы помѣщаются въ сберегательныхъ кассахъ или инымъ вполне надежнымъ способомъ, подобно сиротскимъ капиталамъ.

#### § 8. *Право на приобретение дома.*

Правомъ приобрести домъ пользуются лишь тѣ члены, которые ко времени продажи дома уплатили не менѣе 20 марокъ на свой пай, которые состояли членами Товарищества не менѣе полугода и которые обяжутся выполнить всѣ условія продажи.

#### § 9. *Условія приобретения дома.*

Дома, которые переходятъ въ полную собственность членовъ, принадлежать, однако, Товариществу до уплаты  $\frac{1}{3}$  покупной цѣны, послѣ чего совершается купчая на покупателя, а на остальную сумму долга совершается первая закладная Товариществу. Членъ Товарищества не можетъ имѣть больше одного дома.

#### § 10. *Квартирная плата.*

До полного перехода дома въ собственность, покупатель, кромѣ паевыхъ взносов, обязанъ уплатить квартирную плату. Если домъ имѣетъ нѣсколько квартиръ, покупатель обязанъ уплатить квартирную плату за весь домъ.

#### § 11. *Сдача въ наемъ квартиръ.*

Если домъ содержитъ больше, нежели одну квартиру, то владѣлецъ имѣетъ право отдать отъ себя свободную квартиру на общихъ условіяхъ, точно установленныхъ Правленіемъ и Наблюдательнымъ Совѣтомъ. Взиманіе квартирной платы является его личнымъ дѣломъ.

#### § 12. *Продажа домовъ.*

Члены заблаговременно оповѣщаются объ условіяхъ приобретения, цѣнахъ и другихъ свѣдѣніяхъ о домахъ, назначенныхъ въ продажу. Члены, желающіе приобрести домъ, должны заявить объ этомъ Правленію и представить гарантію своей платежной способности и выполнения всѣхъ условій. Если число заявленій болѣе числа назначенныхъ въ продажу домовъ, то вопросъ рѣшается жребіемъ.

#### § 16. *Чистая прибыль.*

Излишекъ актива противъ пассива образуетъ чистую прибыль. Изъ чистой прибыли, прежде всего, отчисляется не менѣе  $\frac{1}{10}$  въ запасный капиталъ; остающаяся затѣмъ чистая прибыль, если таковая постановленіемъ Общаго Собранія не будетъ упо-

треблена на другія цѣли, выдается по окончаніи года, какъ двидендъ членамъ, сообразно сдѣланнѣмъ ими взносамъ на свои паи.

§ 18. *Составъ и выборы Правленія.*

Правленіе Товарищества состоитъ изъ числа членовъ не менѣе 3 и не болѣе 5. Члены Правленія избираются Общимъ Собраніемъ по предложенію Наблюдательнаго Совѣта на срокъ не болѣе 3-хъ лѣтъ.

§ 29. *Составъ Наблюдательнаго Совѣта.*

Наблюдательный Совѣтъ состоитъ изъ 12 лицъ, избираемыхъ Общимъ Собраніемъ изъ среды всѣхъ членовъ Товарищества. Члены Правленія не могутъ быть въ то же время членами Наблюдательнаго Совѣта.

§ 34. *Общее Собраніе.*

Высшее учрежденіе для разрѣшенія всѣхъ дѣлъ, касающихся Товарищества, составляетъ Общее Собраніе, въ которомъ каждый членъ, какимъ бы количествомъ паевъ онъ ни владѣлъ, имѣетъ только одинъ голосъ.

§ 35. *Предметы занятій Общаго Собранія.*

Предметы занятій Общихъ Собраній составляютъ:

- 1, измѣненія и дополненія устава;
- 2, прекращеніе и ликвидація дѣлъ Товарищества;
- 3, выборы членовъ Правленія и Наблюдательнаго Совѣта, опредѣленіе размѣра вознагражденія членамъ Правленія и залого кассира;
- 4, разсмотрѣніе всякихъ жалобъ на Правленіе и Наблюдательный Совѣтъ, также разрѣшеніе всякихъ недоразумѣній и споровъ между Правленіемъ и Наблюдательнымъ Совѣтомъ; равнымъ образомъ установленіе инструкцій для дѣятельности Правленія и Наблюдательнаго Совѣта;
- 5, преслѣдованіе всякихъ правонарушеній со стороны членовъ Правленія, окончательное удаленіе ихъ отъ должностей;
- 6, преслѣдованіе всякихъ правонарушеній со стороны членовъ Наблюдательнаго Совѣта и окончательное удаленіе ихъ отъ должностей, а равно и выборъ лица, для веденія преслѣдованія судебнымъ порядкомъ;
- 7, пріобрѣтеніе, продажа и наложеніе запрещеній на недвижимости;
- 8, разсмотрѣніе годового отчета, представляемаго Правленіемъ;

- 9, распределение чистой прибыли;
- 10, разрешение противоречий между содержанием и смыслом устава и между постановлениями Товарищества;
- 11, определение наивысшего размера кредита, которым может пользоваться Товарищество;
- 12, исключение членов и
- 13, вступление Товарищества в союз подобных союзов и выступление из него.

## ОБРАЗЦОВЫЙ УСТАВЪ

товариществъ для постройки и улучшенія жилищъ для трудящагося населенія, изданный «Рейнскимъ Союзомъ попеченія о рабочихъ жилищахъ»<sup>\*)</sup>).

### Названіе и мѣстопребываніе товарищества.

§ 1. Нижеподписавшіеся учреждаютъ на основаніи Имперскаго закона отъ 1-го Мая 1889 г. <sup>\*\*)</sup> товарищество подъ названіемъ: «Товарищество устройства жилищъ для трудящагося населенія». Товарищество имѣетъ свое мѣстопребываніе въ городѣ  
.....

### Цѣль предпріятія.

§ 2 Цѣль Товарищества заключается въ томъ, чтобы пре

<sup>\*)</sup> Помѣщаемъ этотъ образцовый уставъ Рейнскаго Союза, во главѣ котораго стоитъ одинъ изъ лучшихъ въ Германіи зна-токовъ строительныхъ кооперацій—проф. Штюббень. Рейнская провинція покрыта цѣлой сѣтью строительныхъ товариществъ;—выработанный союзомъ этихъ товариществъ, на основаніи многолѣтняго опыта, образцовый уставъ представляетъ, конечно выдающійся интересъ. (Прим. автора).

<sup>\*\*)</sup> Въ примѣненіи къ русскимъ условіямъ надо замѣтить, что у насъ нѣтъ спеціального закона или положенія о строительныхъ коопераціяхъ. И ни въ одной странѣ при возникновеніи кооперативнаго движенія не существовало раньше законныхъ для нихъ формъ: жизнь шла впереди законодательства и *повсюду практическое осуществленіе кооперацій всегда предшествовало созданію для нихъ законовъ*, которые уже впоследствии регламентировали это движеніе. Въ Россіи уставы такихъ товариществъ утверждаются, поскольку въ нихъ не содержится пунктовъ, нарушающихъ или противорѣчающихъ общимъ законамъ. Во всякомъ случаѣ, ни по своей структурѣ ни по своему духу строительныя товарищества не могутъ быть организованы по закону объ акціонерныхъ компаніяхъ (т. X стт. 548, 2128—2140), такъ какъ составнымъ элементомъ кооперативныхъ строительныхъ организацій (Bau—Genossenschaften) являются лица, а не капиталы—и въ этомъ ихъ главное различіе отъ акціонерныхъ обществъ. Больше всего по своему характеру строительныя коопераціи подходятъ подъ понятіе о мелкомъ кредитѣ (См. П. А. Соколовскаго: «Положеніе 7-го Іюня 1904 г.») съ необходимыми измѣненіями ad hoc. (Прим. автора).



доставить малопмущимъ \*) семьямъ здоровыя и хорошо устроенныя квартиры по дешевой цѣнѣ въ специально построенныхъ или пріобрѣтенныхъ домахъ.

#### Члены товарищества.

§ 3. Членами Товарищества могутъ быть, какъ отдѣльныя лица, не опороченныя по суду и имѣющія законную правоспособность къ совершенію договоровъ, такъ и юридическія лица, какъ: торговыя товарищества, корпораціи и, вообще, всякого рода союзы.

Желающіе вступить въ Товарищество должны имѣть постоянное мѣстожительство, занятіе и пребываніе въ г. . . . .

§ 4. Желающій вступить въ члены Товарищества подаетъ о томъ заявленіе. Вопросъ о принятіи рѣшается Правленіемъ. Въ случаѣ отказа Правленія, вопросъ этотъ, по жалобѣ кандидата, поступаетъ на разсмотрѣніе Наблюдательнаго совѣта, который рѣшаетъ это въ окончательной формѣ.

§ 5. Каждый членъ можетъ—по предварительномъ оповѣщеніи—выйти изъ Товарищества. Выступленіе изъ Товарищества допускается только къ концу операціоннаго года и письменное заявленіе объ этомъ должно быть подано за 6 (или 12) мѣсяцевъ въ Правленіе. Члены, владѣющіе 10—25 паями, должны заявить о своемъ выступленіи за одинъ годъ, а владѣющіе болѣе чѣмъ 25 паями—за два года до выступленія.

§ 6. Если членъ Товарищества мѣняетъ мѣсто своего жительства, занятій или, вообще, мѣсто постоянного пребыванія, то онъ къ концу операціоннаго года можетъ письменно извѣстить Правленіе о своемъ выходѣ; при этомъ Товарищество также имѣетъ право письменно извѣстить его, что къ концу операціоннаго года онъ долженъ выйти изъ числа членовъ.

§ 7. Членъ Товарищества можетъ въ теченіе операціоннаго года, съ согласія Правленія и Наблюдательнаго Совѣта, передать другому лицу свой пай при условіи, если онъ выполнилъ по отношенію къ Товариществу свои обязательства и если правопреемникъ его состоитъ или будетъ принятъ въ члены Товарищества.

\*) Выраженіе «малопмущимъ» употреблено здѣсь по той причинѣ, что, по прусскимъ законамъ, строительныя товарищества и союзы освобождаются отъ гербовыхъ пошлинъ и налоговъ при условіи, если квартиры служатъ для малосостоятельныхъ семействъ. При этомъ подразумѣваются лица, не только совершенно лишеныя средствъ, но и такіе, кто, по ограниченнымъ своимъ средствамъ, не можетъ пользоваться здоровой и удобной квартирой. (Preuss. Stempelgesetz отъ 31 іюля 1895 г.).

§ 8. Въ случаѣ смерти члена Товарищества, таковой считается выступившимъ къ концу операціоннаго года. До этого момента членами Товарищества продолжаютъ считаться наслѣдники умершаго. Отъ нѣсколькихъ наслѣдниковъ право голоса передается одному уполномоченному.

§ 9. По предложенію Правленія или 1/5 членовъ Товарищества членъ можетъ быть исключенъ въ слѣдующихъ случаяхъ: 1) если онъ больше полугода не заплатилъ членскаго взноса; 2) если его образъ дѣйствія не совмѣстимъ съ интересами Товарищества; 3) если онъ не исполнилъ своихъ обязательствъ въ отношеніи къ Товариществу или утратилъ хотя бы одно изъ качествъ, предписанныхъ для пріема вновь поступающихъ членовъ.

Исключеніе производится къ концу операціоннаго года по рѣшенію Наблюдательнаго Совѣта. Объ этомъ рѣшеніи Правленіе немедленно извѣщаетъ исключеннаго члена заказнымъ письмомъ. Съ момента отправки этого письма исключенный членъ не можетъ участвовать въ общихъ собраніяхъ, а также быть членомъ Правленія или Наблюдательнаго Совѣта.

§ 10. Расчетъ выступающихъ членовъ съ Товариществомъ опредѣляется имущественнымъ отношеніемъ Товарищества къ наличному числу членовъ въ моментъ выступленія и совершается на основаніи баланса. Причитающіяся имъ суммы выплачиваются въ теченіе шести мѣсяцевъ со дня выступленія. Выбывающій членъ лишается права на участіе въ запасномъ капиталѣ и остальномъ имуществѣ Товарищества.

#### Права и обязанности членовъ.

§ 11. Члены имѣютъ право:

- 1) участвовать въ выборахъ и постановленіяхъ Общаго Собранія,
- 2) пользоваться квартирой въ домахъ Товарищества или участвовать въ покупкѣ дома согласно § 2 сего устава и
- 3) участвовать въ прибыляхъ (согласно § 18 устава).

§ 12. Члены обязаны:

- 1) Платить вступительный взносъ въ размѣрѣ двухъ марокъ. Взносъ этотъ можетъ быть увеличенъ Общимъ Собраніемъ.
- 2) Приобрѣсти пай по крайней мѣрѣ въ 200 марокъ.
- 3) Отвѣтствовать по обязательствамъ Товарищества въ суммѣ не менѣе 200 марокъ на каждый пай \*).
- 4) Подчиняться постановленіямъ этого устава, равно какъ

\*) По прусскому закону размѣръ отвѣтственности долженъ быть не менѣе размѣра пая.

рѣшеніямъ Общихъ Собраній и, по возможности, содѣйствовать интересамъ Товарищества.

#### О паяхъ.

§ 13. Пай въ установленномъ размѣрѣ 200 марокъ \*) (около 100 рублей) оплачивается либо сразу, либо ежемѣсячными взносами по 10, марокъ либо же—при малосостоятельности—еженедѣльными взносами по 50 пфеннигевъ (25 копѣекъ). Наибольшее число паевъ, которыми одинъ человекъ можетъ владѣть—50. Приобрѣтеніе новыхъ паевъ не допускается пока первый и слѣдующіе пай не вполне оплачены.

Уплаченныя въ счетъ паевъ суммы вмѣстѣ съ приписанными къ нимъ прибылями и списанными убытками составляютъ долю каждаго пайщика въ основномъ капиталѣ, каковая доля не должна быть возвращена, пока членъ не выбылъ изъ Товарищества; также пользоваться этой суммой въ качествѣ залога по торговымъ сдѣлкамъ не допускается.

#### Веденіе дѣлъ Товарищества.

Относительно веденія дѣлъ Товарищества вообще и въ частности относительно сдачи въ наемъ квартиръ, продажи домовъ, принятіе сбереженій и т. д. Правленіе издаетъ особыя правила, которыя, по разсмотрѣніи ихъ Наблюдательнымъ Совѣтомъ, представляются на утвержденіе Общаго Собранія.

#### Операционный годъ и балансъ.

§ 15. Операционный годъ совпадаетъ съ календарнымъ годомъ. Въ концѣ каждаго операционнаго года Правленіе, при участіи Наблюдательнаго Совѣта, составляетъ подробный инвентарь имуществу и заботится о скорѣйшемъ составленіи баланса.

Общій счетъ прихода и расхода за годъ по заведеннымъ рубрикамъ, равно какъ балансъ вмѣстѣ со счетомъ прибылей и убытковъ и предложеніемъ о распредѣленіи прибылей и убытковъ представляется не позже 1-го марта на разсмотрѣніе Наблюдательнаго Совѣта. Въ балансѣ подъ рубрикой актива должны числиться всѣ имущественные объекты и имѣющіе быть полученными долги—всѣ по той цѣнности, какую они имѣютъ въ моментъ составленія баланса; однако, дома и участки, если даже они и повысились въ цѣнѣ,--приводятся по той цѣнѣ, въ которую они обошлись Товариществу. Сомнительные долги приводятся по ихъ вѣроятной цѣнности, безнадежныя—списываются.

\*) Мы видѣли, что и въ другихъ Товариществахъ—Берлинскомъ и Дрезденскомъ—стоимость паевой доли составляетъ также 200 марокъ: это обычная цѣна пая въ большинствѣ Германскихъ товариществъ.

Подъ рубрикой пассива приводятся пай, запасной капиталъ, сбереженія, долги и, наконецъ, оказавшаяся прибыль.

§ 16, Балансъ вмѣстѣ со счетомъ прибылей и убытковъ, по разсмотрѣніи ихъ Наблюдательнымъ Совѣтомъ, по крайней мѣрѣ за недѣлю до Общаго Собранія, выставляются въ помѣщеніи Товарищества для обзорѣнія членовъ или, по постановленію Наблюдательнаго Совѣта, печатаются и рассылаются всѣмъ членамъ. Послѣ этого вся отчетность съ заключеніемъ Наблюдательнаго Совѣта предлагается на утвержденіе Общаго Собранія.

#### **Запасный капиталъ и распределеніе прибылей.**

§ 17 Для покрытія убытковъ по операціямъ Товарищества служить установленный закономъ запасный капиталъ. Онъ составляется изъ вступительныхъ взносов, чистой прибыли за первый годъ и ежегодныхъ отчисленій въ размѣрѣ не ниже 10% чистой прибыли, пока запасный капиталъ не составитъ 25% основнаго капитала. Кромѣ того, Общее Собраніе имѣетъ право для непредвидѣнныхъ случаевъ образовать изъ излишковъ доходовъ вспомогательный запасный капиталъ, которымъ оно располагаетъ по своему усмотрѣнію.

§ 18. Остатокъ чистой прибыли, за вычетомъ отчисленій въ запасный и вспомогательный капиталы, дѣлится въ качествѣ дивиденда между пайщиками, пропорціонально ихъ участію въ основномъ капиталѣ къ концу операціоннаго года. Дивидендъ не долженъ превосходить 4%. Если пай не сполен оплаченъ, то дивидендъ не выдается, а приписывается къ сдѣланнымъ взносамъ.

§ 19. Если къ концу операціоннаго года окажется убытокъ, то онъ прежде всего покрывается—согласно постановленію Общаго Собранія—изъ запасаго капитала. Когда запасный капиталъ исчерпанъ, убытки покрываются изъ суммы членскихъ паевъ пропорціонально ихъ величинѣ.

#### **Органы Товарищества. А. Правленіе.**

§ 20. Правленіе состоитъ по меньшей мѣрѣ изъ трехъ\*) членовъ. Они избираются Наблюдательнымъ Совѣтомъ на неопредѣленное время съ правомъ обоюднаго отказа—по шестимѣсячному предупредженію—и снабжаются инструкціей для веденія дѣлъ Товарищества; договоръ съ ними и инструкція должны быть утверждены Общимъ Собраніемъ.

§ 21. Правленіе представляетъ интересы Товарищества на

\*) Опытъ указываетъ, что большее число членовъ затрудняетъ веденіе дѣлъ. Однако, уставъ допускаетъ и увеличеніе этого числа. (Прим. Союза).

судѣ и внѣ суда. Оно должно добросовѣстно исполнять возложенныя на него обязанности и не превышать полномочій, предоставленныхъ ему закономъ, уставомъ, инструкціей и постановленіями Общихъ Собраній. Дѣла рѣшаются въ Правленіи большинствомъ голосовъ. При равенствѣ голосовъ—дѣла передаются на рѣшеніе Совѣта. Распоряженія Правленія обязательны для Товарищества, если они исходятъ отъ двухъ членовъ Правленія.

#### Б. Наблюдательный Совѣтъ.

§ 22. Наблюдательный Совѣтъ состоитъ не меньше какъ изъ 9 членовъ избираемыхъ общимъ Собраніемъ изъ среды всѣхъ членовъ Товарищества по большинству голосовъ. Число членовъ Совѣта можетъ быть увеличено Общимъ Собраніемъ, но оно должно быть всегда кратнымъ тремъ. Ежегодно выбываетъ одна треть членовъ и замѣщается новыми по выбору. Въ первые два года, члены Совѣта выбываютъ по жребію, потомъ по старшинству вступленія. Выбывшіе могутъ быть избираемы вновь. Если, вслѣдствіе вступленія или отсутствія, число членовъ Совѣта является недостаточнымъ для законности его рѣшеній, то безъ замедленія созывается Общее Собраніе для производства дополнительныхъ выборовъ. Избранные дополнительно члены Совѣта остаются въ этомъ званіи только до истеченія срока, на который были избраны члены, ими замѣненные. Совѣтъ избираетъ ежегодно изъ своей среды предсѣдателя и его товарища, секретаря и его замѣстителя.

§ 23. Права и обязанности Наблюдательнаго Совѣта опредѣляются закономъ, уставомъ и инструкціей, одобренной Общимъ Собраніемъ. Члены Совѣта не получаютъ никакого вознагражденія, кромѣ возмѣщенія сдѣланныхъ ими затратъ.

§ 24. Засѣданія Совѣта бываютъ очередныя и чрезвычайныя; первыя созываются согласно съ принятой на Общемъ Собраніи инструкціей, а вторыя—по надобности и по предложенію Правленія или  $\frac{1}{3}$  членовъ Совѣта. Засѣданія созываются предсѣдателемъ и ведутся имъ; въ его отсутствіе предсѣдательствуетъ его замѣститель или старшій по возрасту изъ присутствующихъ членовъ. Рѣшенія Совѣта законны, если на засѣданіи присутствуютъ не менѣе трехъ членовъ. Рѣшенія принимаются по большинству голосовъ присутствующихъ; при равенствѣ голосовъ—вопросъ рѣшается предсѣдателемъ. Правленіе можетъ участвовать въ засѣданіи съ правомъ совѣщательнаго голоса, если противъ этого категорически не высказался Совѣтъ, и представляетъ всѣ требуемыя разъясненія.

§ 25. Правленіе и Совѣтъ совѣщаются относительно общихъ вопросовъ веденія дѣла и принимаютъ рѣшенія по слѣдующимъ вопросамъ: 1, о покупкѣ участковъ и домовъ; 2, о правилахъ, относящихся къ найму квартиръ (и въ особенности къ причинамъ отказа отъ квартиръ) и объ отчужденіи имущества Товарищества; 3, условіяхъ, на которыхъ могутъ приниматься сбереженія отъ членовъ; 4, объ исполненіи ежегоднаго плана веденія хозяйства и новыхъ построекъ, по одобреніи этого плана Общимъ Собраніемъ; 5, о порядкахъ въ домахъ, договорахъ о наймѣ и продажѣ, 6, объ отсрочкѣ платежей; 7, о займахъ (при чемъ должны быть предусмотрѣны ежегодныя погашенія и прочія правила по § 30 п. 2); 8, о помѣщеніи свободныхъ суммъ Товарищества. Эти совмѣстныя засѣданія созываются председателемъ и руководятся имъ. Всѣ вопросы рѣшаются по большинству голосовъ присутствующихъ членовъ Совѣта и Правленія. По вопросамъ, обозначеннымъ въ п. 2, требуется согласіе Общаго Собранія.

#### В. Общія Собранія.

§ 26. Члены Товарищества пользуются правомъ веденія дѣлъ Товарищества, участвуя въ рѣшеніяхъ Общихъ Собраній. Каждый пайщикъ имѣетъ только одинъ голосъ. Ежегодно, не позже апрѣля, происходитъ очередное Общее Собраніе; оно созывается председателемъ Совѣта. Если председатель не исполняетъ этого, то Общее Собраніе созывается Правленіемъ. Чрезвычайныя Общія Собранія, кромѣ тѣхъ случаевъ, когда таковыя предусмотрѣны закономъ, созываются когда этого требуютъ интересы Товарищества. Общія Собранія созываются безъ замедленія въ тѣхъ случаяхъ, когда число членовъ Совѣта уменьшается ниже законнаго или когда десятая часть членовъ Товарищества потребуютъ этого письменнымъ заявленіемъ съ указаніемъ цѣли и причины созыва.

§ 27. Общія Собранія созываются путемъ разсылки письменныхъ приглашеній и однократнаго объявленія въ газетахъ не позже, чѣмъ за недѣлю до собранія, при этомъ каждый разъ указывается о цѣли его. По предметамъ, обсужденіе которыхъ не объявлено, по крайней мѣрѣ, за три дня до Общаго Собранія, не могутъ быть приняты рѣшенія; исключеніе составляютъ вопросы, касающіеся веденія дѣлъ въ Собраніи и предложенія о созывѣ чрезвычайнаго Общаго Собранія.

§ 28. На Общихъ Собраніяхъ председательствуетъ председатель Совѣта или его товарищъ. Если ихъ нѣтъ или они не согласны открыть собраніе, то старшій изъ присутствующихъ

членовъ открываетъ собраніе и предлагаетъ избрать предсѣдателя. Предсѣдатель приглашаетъ секретаря и счетчиковъ при голосованіяхъ.

§ 29. Голосованіе производится при выборахъ посредствомъ записокъ. Если первая баллотировка не дала никому абсолютнаго большинства, то между получившими наибольшее число записокъ — въ двойномъ числѣ противъ подлежащаго избранію — производится перебаллотировка. Если при перебаллотировкѣ два кандидата получаютъ одинаковое число голосовъ, то вопросъ рѣшается жребіемъ. Выборы посредствомъ вставанія допускаются только въ томъ случаѣ, если ни съ какой стороны не явится возраженій на подобное предложеніе. Но всѣмъ другимъ вопросамъ голосованіе производится поднятіемъ рукъ или вставаніемъ съ мѣстъ по указанію предсѣдателя. При равенствѣ голосовъ предложеніе считается отвергнутымъ.

§ 30. Общее собраніе принимаетъ рѣшенія по всѣмъ вопросамъ, которые не входятъ въ компетенцію Совѣта и Правленія Общего Собранія рѣшаетъ простымъ большинствомъ вопросы:

1) объ утвержденіи отчета и распредѣленія прибыли или убытковъ, снимая этимъ отвѣтственность съ Правленія;

2) объ установленіи размѣра займовъ и кредита, которымъ можетъ пользоваться Товарищество, а также предѣльнаго размѣра сберегательныхъ взносовъ;

3) выборы членовъ Наблюдательнаго Совѣта;

4) утвержденіе инструкцій и договоровъ о наймѣ;

5) вопросы, перечисленные въ § 25 п. 2, равно какъ утвержденіе ежегоднаго плана хозяйства и построекъ;

6) разсмотрѣніе отчетовъ о произведенной ревизіи;

7) утвержденіе всѣхъ договоровъ, которые связаны съ обязательствами со стороны Товарищества;

8) предъявленіе судебныхъ взысканій къ членамъ Правленія и Совѣта;

9) удаленіе отъ должностей членовъ Правленія, Совѣта и Ликвидационной комиссіи и, наконецъ,

10) постановленіе рѣшеній по поводу жалобъ и петицій, а также въ случаѣ противорѣчія между уставомъ и состоявшимися постановленіями.

Постановленія, касающіяся: 1) измѣненія и дополненія устава; 2) кассачіи выборовъ членовъ Совѣта и 3) закрытія Товарищества имѣютъ силу, если за нихъ высказываются три четверти присутствующихъ членовъ. Для окончательнаго постановленія по п. 3 (закрытіе Товарищества) требуется подтвержденіе со стороны вторичнаго Общаго Собранія, которое созы-

вається через 14 днів послѣ першого и при умові прийнятія такого рѣшенія більшістю  $\frac{3}{4}$  присутствующих членовъ.

Постановленія Общаго Собранія вносяться въ журналъ и подписываются закритимъ собраніемъ предсѣдателемъ, секретаремъ и однимъ изъ присутствующих членовъ собранія.

#### Объявленія.

§ 31. Всякого рода публикаціи для общаго свѣдѣнія подписываются двумя членами Правленія отъ имени Товарищества. Объявленія, исходящія отъ Наблюдательнаго Совѣта, дѣлаются отъ его имени и подписываются его предсѣдателемъ. Объявленія печатаются въ газетѣ (наименованіе ея).

Если эта газета закрывается или она отказывается въ приѣмъ объявленій, то предоставляется Правленію, по соглашенію съ Совѣтомъ, избрать другую газету для помѣщенія объявленій.

§ 32. Не менѣ одного раза въ каждые два года приглашается свѣдущій и компетентный ревизоръ, не принадлежащій къ составу Товарищества, для провѣрки веденія дѣлъ и отчетности во всѣхъ областяхъ.

§ 33. Въ случаѣ прекращенія дѣятельности Товарищества, ликвидация дѣлъ и операцій производится порядкомъ, указаннымъ въ законѣ.



На подлинномъ написано: «Государь Императоръ уставъ сей разсматривать и Высочайше утвердить соизволилъ, въ Петергофѣ, въ 28 день іюня 1902 года».

Подписаль: Помощникъ Управляющаго дѣлами Комитета Министровъ *Брянчаниновъ*.

## УСТАВЪ

### ТОВАРИЩЕСТВА УСТРОЙСТВА И УЛУЧШЕНІЯ ЖИЛИЩЪ ДЛЯ НУЖДАЮЩАГОСЯ ТРУДЯЩАГОСЯ НАСЕЛЕНІЯ.

**Цѣль учрежденія Товарищества, права и обязанности его.**

§ 1. Товарищество имѣеть цѣлью устраивать здоровыя и дешевыя жилища для нуждающагося населенія въ г. С.-Петербургѣ и его окрестностяхъ, а равно въ другихъ мѣстностяхъ.

§ 2. Товариществу предоставляется право, съ соблюденіемъ существующихъ законовъ и постановленій, пріобрѣтать въ собственность всякаго рода имущество, открывать учрежденія, способствующія улучшенію жизненной обстановки рабочаго населенія, вступать въ договоры и соглашенія, а равно искать и отвѣчать на судѣ.

§ 3. Товарищество подчиняется относительно платежа пошлинъ, общихъ и мѣстныхъ сборовъ всѣмъ постановленіямъ, дѣйствующимъ въ Имперіи, равно тѣмъ, какія впредь будутъ на сей предметъ изданы.

§ 4. При возведеніи своихъ построекъ Товарищество подчиняется всѣмъ существующимъ правиламъ и техническому надзору наравнѣ съ прочими владѣльцами частныхъ строеній въ С.-Петербургѣ.

§ 5. Товарищество имѣеть печать съ изображеніемъ своего наименованія.

**Составъ Товарищества, права и обязанности членовъ.**

§ 6. Членами Товарищества могутъ быть совершеннолѣтнія лица обоого пола, всѣхъ званій и состояній, а равно различныя сословныя, общественныя и иныя учрежденія, пріобрѣвшія одинъ или нѣсколько паевъ Товарищества.

*Примѣчаніе.* Членами Товарищества не могутъ быть воспитанники учебныхъ заведеній, состоящіе на дѣйствительной службѣ нижніе воинскіе чины и лица, ограниченныя въ правахъ по суду.

§ 7. При поступленіи въ Товарищество, каждый членъ уплачиваетъ вступной взносъ въ размѣрѣ двухъ (2) рублей.

§ 8. Каждый членъ Товарищества, не исключая учреждений, имѣющій отъ 1 до 20 паевъ, пользуется правомъ 1 голоса, отъ 20 до 40 паевъ—2 голосами, отъ 40 до 60 паевъ—3 голосами, отъ 60 до 80 паевъ—4 голосами, отъ 80 и выше—5 голосами. Тѣ члены, которые имѣютъ не менѣе 100 паевъ, въ случаѣ учрежденія для управленія дѣлами Товарищества собранія уполномоченныхъ, взамѣнъ собранія членовъ, входятъ въ его составъ или посылаютъ въ него своихъ представителей, независимо отъ избранія.

*Примѣчаніе 1.* Правомъ голоса въ общихъ собраніяхъ пользуются тѣ члены, которые ко дню созыва собранія принадлежали къ составу Товарищества не менѣе трехъ мѣсяцевъ.

*Примѣчаніе 2.* Членъ, участвующій въ общемъ собраніи по передовѣрію, можетъ имѣть не болѣе одного голоса, сверхъ своего собственнаго.

*Примѣчаніе 3.* Обществу охраненія народнаго здравія и С.-Петербургскому городскому попечительству о народной трезвости, вошедшимъ въ число первоначальныхъ членовъ-учредителей Товарищества, предоставляется, независимо отъ числа приобрѣтенныхъ ими паевъ и отъ выбора, имѣть по одному представителю въ собраніи уполномоченныхъ, если такое будетъ учреждено, и въ Совѣтѣ Товарищества.

§ 9. Всякое предложеніе или заявленіе члена Товарищества должно быть рассмотрѣно Правленіемъ въ ближайшемъ засѣданіи послѣдняго; предложеніе или заявленіе не менѣе 10 членовъ Товарищества, поданное въ Правленіе не позже двухъ недѣль до общаго собранія, должно быть, по предварительномъ рассмотрѣніи Совѣта Товарищества, внесено на обсужденіе ближайшаго собранія членовъ или уполномоченныхъ.

§ 10. Каждый членъ является отвѣтственнымъ по обязательствамъ Товарищества только въ размѣрѣ суммы принадлежащихъ ему паевъ.

§ 11. Членъ Товарищества, желающій продать принадлежащія ему пай, обязанъ заявить о томъ Правленію и сообщить при этомъ имя, отчество, фамилію и общественное положеніе покупателя. Правленію предоставляется или согласиться на заявленную продажу, или въ теченіе двухъ недѣль со дня заявленія подыскать другого покупателя изъ числа членовъ Товарищества, или же оставить пай впредь до продажи за кассою

Товарищества, уплативъ въ тотъ же срокъ сумму ихъ стоимости изъ запаснаго капитала.

§ 12. Въ случаѣ утраты паевъ, владѣлецъ ихъ заявляетъ о томъ Правленію. Послѣднее, произведя за его счетъ публикаціи объ утратѣ, выдаетъ ему новые пай за прежними нумерами и съ отмѣткой на нихъ, что они выданы взаменъ утраченныхъ.

*Примѣчаніе.* О выдачѣ дивиденда Правленіемъ дѣлается отмѣтка на самихъ паяхъ.

#### Средства Товарищества.

§ 13. Средства Товарищества состоятъся: а) изъ складочнаго капитала въ размѣрѣ 250.000 р., раздѣленныхъ на 10.000 паевъ, по 25 р. каждый, и б) изъ запаснаго капитала, образующагося изъ вступныхъ взносовъ членовъ, изъ остатковъ отъ прибылей по предпріятіямъ Товарищества и изъ различныхъ случайныхъ поступленій.

*Примѣчаніе.* Товариществу предоставляется право увеличивать, по мѣрѣ надобности, свой складочный капиталъ выпускомъ новыхъ паевъ, съ надлежащаго каждый разъ на то разрѣшенія Министра Финансовъ.

§ 14. Запасный капиталъ предназначается на расширеніе предпріятій Товарищества и на покрытіе возможныхъ убытковъ. Въ случаѣ ликвидаціи дѣль Товарищества, означенный капиталъ не распредѣляется между членами, а обращается на какія-либо благотворительныя цѣли, по опредѣленію послѣдняго общаго собранія и съ утвержденія Министра Финансовъ.

§ 15. Суммы, не требующія безотлагательнаго расхода, вносятся Правленіемъ въ одно изъ государственныхъ кредитныхъ установленій на имя Товарищества. Получаемые вкладные билеты и вообще всѣ цѣнные документы хранятся въ кассѣ Товарищества.

§ 16. Требованія о выдачѣ суммъ Товарищества изъ государственныхъ кредитныхъ установленій должны быть за подписью не менѣе, какъ трехъ директоровъ Правленія. Для сего о всѣхъ избираемыхъ и выбывающихъ директорахъ сообщается тому кредитному учрежденію, въ коемъ хранятся суммы Товарищества. Чеки по текущимъ счетамъ подписываются однимъ директоромъ, уполномоченнымъ на то Правленіемъ.

§ 17. По утвержденіи настоящаго устава, учредители Товарищества образуютъ изъ себя собраніе учредителей, которое распредѣляетъ пай въ теченіе двухъ лѣтъ. Товарищество считается состоявшимся, когда оно будетъ располагать капиталомъ

въ пятьдесятъ тысячъ рублей или обязательствами на взносъ его.

*Примѣчаніе 1.* Правило о храненіи суммъ, изложенное въ § 15 сего устава, имѣеть силу и по отношенію къ собранію учредителей.

*Примѣчаніе 2.* Въ случаѣ, если первоначальный выпускъ паевъ не будетъ распредѣленъ собраніемъ учредителей сполна, оставшіеся неразобранными паи распредѣляются Правленіемъ: равнымъ образомъ, при послѣдующихъ выпускахъ паевъ (примѣч. § 13), обязанность по ихъ распредѣленію возлагается на Правленіе.

§ 18. При подпискѣ на паи, вмѣстѣ съ вступными взносами пріобрѣтателями паевъ уплачивается или полностью вся сумма ихъ стоимости, или часть таковой, въ размѣрѣ не менѣе установленнаго собраніемъ учредителей или общимъ собраніемъ или собраніемъ уполномоченныхъ, при чемъ разсрочка уплаты не продолжается долѣе двухъ лѣтъ. Въ полученныхъ суммахъ выдаются предварительныя квитанціи, которыя послѣ произведенія полной оплаты, замѣняются именными паями.

*Примѣчаніе 1.* Подписка на паи допускается безъ ограниченія ихъ числа на одно лицо или учрежденіе.

*Примѣчаніе 2.* До полной оплаты пая пріобрѣтатель правомъ голоса въ управленіи дѣлами Товарищества не пользуется.

§ 19. Паи выдаются на опредѣленное лицо и могутъ быть передаваемы не иначе, какъ по передаточной надписи, сдѣланной въ Правленіи Товарищества (§ 11).

§ 20. Дивидендъ на паи не долженъ превышать 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%. Излишекъ дохода, могущій получиться, зачисляется въ запасный капиталъ и идетъ на расширеніе предпріятій Товарищества.

#### Управленіе дѣлами Товарищества.

§ 21. Дѣлами Товарищества завѣдываютъ: а) Общее собраніе членовъ или уполномоченныхъ, б) Совѣтъ и в) Правленіе.

§ 22. До тѣхъ поръ, пока число членовъ Товарищества не презойдетъ 250, управленіе его дѣлами принадлежитъ общему собранію членовъ. Когда же число членовъ превыситъ указанный предѣлъ, тогда общему собранію предоставляется постановить объ учрежденіи, взамѣнъ общаго собранія, собранія уполномоченныхъ отъ членовъ Товарищества. Объ этомъ Правленіемъ доносится Министру Финансовъ.

§ 23. Уполномоченные и кандидаты къ нимъ избираются въ общемъ собраніи срокомъ на три года, по запискамъ, изъ среды всѣхъ членовъ Товарищества. Уполномоченные изби-

раются по одному на каждые пятнадцать, а кандидаты—по одному на каждые тридцать членов Товарищества.

*Примѣчаніе.* Третья часть уполномоченныхъ выбываетъ ежегодно: въ первые два года по жребію, а впоследствии по очереди поступления. Выбывающіе могутъ быть избираемы вновь.

§ 24. Общія собранія членовъ или уполномоченныхъ бываютъ очередныя и экстренныя. Первыя созываются Правленіемъ не позднѣе 1 марта слѣдующаго за отчетнымъ года, а вторыя—по мѣрѣ надобности.

*Примѣчаніе.* Правленіе обязано созывать экстренное собраніе, если о томъ поступитъ заявленіе, подписанное не менѣе, какъ 10 членами Товарищества (§ 9).

§ 25. О днѣ и мѣстѣ предстоящаго собранія публикуется заранѣе въ одной изъ распространенныхъ столичныхъ газетъ и, кромѣ того, члены Товарищества извѣщаются о томъ повѣстками, рассылаемыми за двѣ недѣли до открытія собранія, съ подробнымъ обозначеніемъ предметовъ, подлежащихъ обсужденію.

§ 26. Для дѣйствительности собранія требуется присутствіе въ немъ не менѣе одной пятой части всего числа членовъ или уполномоченныхъ. Въ случаѣ несостоявшагося собранія, слѣдующее назначается черезъ двѣ недѣли и считается дѣйствительнымъ при всякомъ числѣ прибывшихъ, о чемъ члены Товарищества извѣщаются въ рассылаемыхъ имъ повѣсткахъ.

*Примѣчаніе 1.* Для разрѣшенія вопросовъ объ измѣненіи устава и о прекращеніи дѣятельности Товарищества необходимо присутствіе въ собраніи не менѣе  $\frac{3}{4}$  всѣхъ членовъ или уполномоченныхъ. Правило, постановленное въ настоящемъ параграфѣ о вторичномъ собраніи, сохраняетъ свою силу и по отношенію къ означеннымъ вопросамъ.

*Примѣчаніе 2.* Параграфы 1 и 20 сего устава измѣненію не подлежатъ.

§ 27. Прибывшіе въ достаточномъ числѣ члены или уполномоченные избираютъ изъ своей среды на каждый разъ Предсѣдателя Собранія. Предсѣдателемъ не могутъ быть члены Совѣта, Правленія и Ревизіонной Комиссіи, а равно кандидаты къ членамъ Совѣта.

§ 28. Къ предметамъ вѣдѣнія общаго собранія членовъ или уполномоченныхъ относятся:

- а) разсмотрѣніе и утвержденіе отчетовъ Совѣта и Правленія и заключеній Ревизіонной Комиссіи;
- б) разсмотрѣніе и утвержденіе составленной Правленіемъ

смѣты на слѣдующій годъ съ заключеніемъ по ней Совѣта и Ревизіонной Комиссіи;

в) разрѣшеніе вопросовъ о постройкѣ новыхъ домовъ, о приобрѣтеніи и отчужденіи недвижимыхъ имуществъ, о ихъ залогѣ, о заключеніи займовъ отъ имени Товарищества и вообще о принятіи Товариществомъ долгосрочныхъ обязательствъ;

г) разрѣшеніе вопросовъ о расходованіи запасного капитала;

д) опредѣленіе размѣра дивиденда (§ 20);

е) составленіе инструкцій для завѣдыванія учрежденіями Товарищества;

ж) рассмотрѣніе инструкцій Правленію, составленныхъ Совѣтомъ;

з) выборъ членовъ Совѣта и кандидатовъ къ нимъ и выборъ членовъ Ревизіонной Комиссіи;

и) рассмотрѣніе и рѣшеніе вопросовъ объ измѣненіи устава Товарищества и о прекращеніи его дѣятельности, и

і) разрѣшеніе вообще всѣхъ вопросовъ, вносимыхъ Совѣтомъ и Правленіемъ на обсужденіе общаго собранія.

§ 29. Ревизіонная Комиссія избирается общимъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ, въ составѣ отъ 3 до 5 членовъ и на нее возлагается фактическая и документальная провѣрка книгъ, счетовъ, отчетовъ и имущества Товарищества. Періодъ и ближайшія правила дѣятельности Комиссіи опредѣляются особо составленной для сего инструкціей.

§ 30. Всѣ вопросы въ общемъ собраніи членовъ или уполномоченныхъ разрѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ, исключая вопросы, поименованные въ п. в § 28, для рѣшенія которыхъ требуется большинство  $\frac{3}{4}$  голосовъ присутствующихъ. При раздѣленіи голосовъ поровну, голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ.

§ 31. О рѣшеніяхъ, принятыхъ общимъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ, составляется журналъ, который и подписывается присутствовавшими на собраніи членами или уполномоченными.

§ 32. Члены Совѣта избираются изъ среды всѣхъ членовъ Товарищества, въ числѣ отъ 18 до 24, срокомъ на три года и къ нимъ въ равномъ числѣ избираются кандидаты.

*Примѣчаніе 1.* Въ случаѣ избранія членовъ Совѣта въ члены Правленія или въ кандидаты къ послѣднимъ (§ 38), выбывшіе члены Совѣта замѣщаются кандидатами къ нимъ по большинству полученныхъ послѣдними голосовъ.

*Примѣчаніе 2.* Третья часть членовъ Совѣта выбы-

ваець ежегодно: въ первые два года по жребію, а въ послѣдствіи по очереди вступленія. Выбывающіе могутъ быть избираемы вновь.

§ 33. Засѣданіе Совѣта созываются его предсѣдателемъ по мѣрѣ надобности, но не менѣе одного раза въ три мѣсяца, и происходитъ при участіи членовъ Правленія, пользующихся правомъ совѣщательнаго голоса.

§ 34. Для дѣйствительности засѣданія Совѣта необходимо присутствіе не менѣе  $\frac{1}{3}$  его членовъ, Предсѣдателя Правленія и не менѣе двухъ членовъ Правленія.

§ 35. Къ обязанностямъ Совѣта относятся:

а) избраніе предсѣдателя и секретаря Совѣта, директоровъ Правленія и кандидатовъ къ нимъ;

б) разсмотрѣніе отчетовъ Правленія за каждую четверть года и разсмотрѣніе и утвержденіе всѣхъ книгъ и счетовъ его;

в) періодическая повѣрка кассы Товарищества;

г) предварительное разсмотрѣніе годовыхъ отчетовъ Правленія и заключеній Ревизіонной комиссіи и составленіе для общихъ собраній членовъ или уполномоченныхъ годовыхъ отчетовъ о дѣятельности Совѣта;

д) предварительное разсмотрѣніе составленной Правленіемъ прихода-расходной смѣты на слѣдующій годъ и представленіе ея, съ своимъ заключеніемъ общему собранію членовъ или уполномоченныхъ;

е) составленіе проектовъ инструкцій Правленію;

ж) предварительное разсмотрѣніе и разработка вопросовъ, вносимыхъ на обсужденіе и разрѣшеніе общаго собранія членовъ или уполномоченныхъ, по почину Правленія или членовъ Товарищества;

з) предварительное разсмотрѣніе вопросовъ объ измѣненіи устава и прекращеніи дѣятельности Товарищества;

и) разрѣшеніе Правленію сверхсмѣтнаго расхода въ размѣрѣ, опредѣленномъ общимъ собраніемъ, и

і) вообще попеченіе о возможно болѣе успѣшномъ достиженіи цѣлей Товарищества.

§ 36. Всѣ вопросы въ Совѣтѣ разрѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ. При раздѣленіи голосовъ поровну, голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ.

§ 37. О происходившемъ на засѣданіи составляется журналъ, подписываемый всѣми присутствовавшими.

§ 38. Правленіе состоитъ изъ шести директоровъ и трехъ кандидатовъ къ нимъ, избираемыхъ на три года, членами Совѣта

изъ своей среды, изъ среды кандидатовъ въ члены Совѣта, а равно изъ среды членовъ Товарищества.

*Примѣчаніе.* Третья часть членовъ Правленія выбываетъ ежегодно: въ первые два года по жребію, а впоследствии по очереди вступленія. Выбывающіе могутъ быть избираемы вновь.

§ 39. Засѣданія Правленія собираются по мѣрѣ надобности, но не менѣе одного раза въ недѣлю.

§ 40. Члены Правленія избираютъ изъ своей среды председателя и замѣстителя председателя и распредѣляютъ между собою занятія по веденію дѣлъ Товарищества.

§ 41. Для дѣйствительности засѣданія Правленія необходимо присутствіе не менѣе трехъ членовъ, считая въ томъ числѣ и председателя.

§ 42. Вся исполнительная власть по управленію дѣлами Товарищества предоставляется Правленію и въ кругъ его обязанностей не входятъ только тѣ предметы, которые вѣдаютъ общее собраніе членовъ или уполномоченныхъ и Совѣтъ.

§ 43. Всѣ вопросы въ Правленіи рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ. При раздѣленіи голосовъ поровну, голосъ председателя даетъ перевѣсъ.

§ 44. Директора, какъ уполномоченные Товарищества, дѣйствуютъ въ присутственныхъ мѣстахъ безъ особой на то довѣренности; но въ дѣлахъ, производящихся въ судебныхъ установленіяхъ, образованныхъ на основаніи судебныхъ уставовъ Императора Александра II, соблюдается ст. 27 Уст. Гражд. Судопр.

§ 45. По прошествіи каждаго года, Правленіе составляетъ подробный отчетъ, который, за подписаніемъ всѣхъ директоровъ, представляется, съ заключеніями Ревизіонной комиссіи и Совѣта, очередному общему собранію членовъ или уполномоченныхъ. Въ отчетѣ объясняется: а) состояніе капиталовъ Товарищества; б) общій приходъ и расходъ за то время, за которое отчетъ представляется; в) счетъ издержекъ на жалованье служащимъ въ Товариществѣ и на прочіе расходы по управленію; г) счетъ наличнаго имущества Товарищества и принадлежащихъ ему запасовъ; д) счетъ долговъ Товарищества на другихъ лицахъ и сихъ послѣднихъ на самомъ Товариществѣ; е) счетъ доходовъ и убытковъ, и ж) счетъ чистой прибыли и распредѣленіе ея. Экземпляры годоваго отчета раздаются въ правленіи Товарищества, за двѣ недѣли до годового общаго собранія, всѣмъ членамъ Товарищества, заявляющимъ о желаніи получить таковыя.

§) 46. Отчетъ, по утвержденіи общимъ собраніемъ членовъ



или уполномоченныхъ, печатается въ «Вѣстникѣ финансовъ, промышленности и торговли» и въ одной изъ распространенныхъ столичныхъ газетъ и представляется въ трехъ экземплярахъ въ Министерства Финансовъ и Внутреннихъ Дѣлъ.

#### Общія правила.

§ 47. Товариществу предоставляется входить съ ходатайствами по поводу нуждъ, возникающихъ въ кругѣ его дѣятельности, въ соответствующія правительственныя учрежденія и къ правительственнымъ лицамъ.

§ 48. Товариществу предоставляется производить чрезъ особо уполномоченныхъ на то членовъ Товарищества или комиссiи членовъ Товарищества изслѣдованiе жилищныхъ условий. О предпринимаемыхъ такого рода изслѣдованiяхъ Товарищество сообщаетъ подлежащей мѣстной полицейской власти, сообщая при этомъ званiе, имена, отчества и фамилии членовъ, уполномоченныхъ производить изслѣдованiя.

*Примѣчанiе.* Уполномоченнымъ членамъ не предоставляется права требовать сообщенiя или представленiя нужныхъ имъ свѣдѣнiй и производить осмотры домовъ или квартиръ, безъ согласiя на то хозяевъ сихъ домовъ и квартиръ.

§ 49. Препимуществованное право пользованiя квартирами въ домахъ Товарищества за установленную для этихъ квартиръ наемную плату предоставляется нуждающимся трудящимся лицамъ, состоящимъ членами Товарищества.

§ 50. Въ случаѣ прекращенiя дѣятельности Товарищества, правила по ликвидацiи его дѣлъ устанавливаются по предложенiямъ Правленiя на созываемыхъ для того общихъ собранiяхъ, съ соблюденiемъ при этомъ постановленiя § 14 устава.

§ 51. Объ открытiи дѣйствiй Товарищества, а равно въ случаѣ ликвидацiи его дѣятельности, доносится Министрамъ-Финансовъ и Внутреннихъ дѣлъ и публикуется въ указанныхъ въ § 46 изданiяхъ.

Извлечение из устава фабричнаго рабочаго поселка «Общественная Собственность» въ Гофъ, возлѣ Дельфта (Голландія).

§ 1. *Названіе и мѣстопребываніе товарищества.* Товарищество носить названіе «Общественная Собственность, товарищество для добыванія предметовъ первой необходимости» и имѣть свое мѣстопребываніе въ Гофъ, возлѣ Дельфта.

§ 2. *Цѣль.* Товарищество имѣть цѣлю: а) покупать, строить и сдавать въ наемъ здоровыя квартиры, мастерскія, лавки, рестораны и бани въ Агнета—Паркѣ, равно и въ прилежащихъ мѣстностяхъ близъ Голландскаго винокуренно-дрожжевого завода и

в) основывать на принадлежащихъ товариществу земляхъ различныя общественныя учрежденія для физическаго и нравственнаго развитія—въ первую очередь для рабочихъ и служащихъ винокуренно-дрожжевого завода и ихъ семействъ.

§ 3. *Продолжительность.* Товарищество начинаетъ свои дѣйствія со дня утвержденія настоящаго устава и оканчивается 31-го декабря 1924 года \*), если не послѣдуетъ особаго постановленія о преждевременной ликвидаціи на законномъ основаніи.

§ 4. *Капиталъ.* Капиталъ товарищества составляетъ изъ 160 Тысячъ гульденовъ, раздѣленныхъ на: 320 именныхъ основныхъ паевъ, каждый стоимостью въ сто гульденовъ; эти паи при учрежденіи товарищества всѣ помѣщены и полностью оплачены и

1280 сберегательныхъ паевъ на предъявителя, каждый стоимостью въ сто гульденовъ, регистрація которыхъ производится согласно §§ 6 и 26 этого устава. Сберегательные паи должны быть всѣ помѣщены въ теченіе 30 лѣтъ съ сего дня; этотъ срокъ можетъ быть увеличенъ только съ разрѣшенія правительства.

§ 6. *Свидѣтельства на сберегательные паи.* Регистрація взносовъ по сберегательнымъ паямъ производится путемъ записи въ особой книгѣ. По накопленіи по каждому счету въ отдѣльности суммы въ сто гульденовъ, соответствующему лицу выдается свидѣтельство на полный сберегательный пай (Ср. § 4).

§ 7. Передача правъ собственности на всякаго рода паи производится путемъ подачи о томъ заявленія, подписаннаго

\*) Товарищество это основано въ 1884 году и рассчитано на 39 лѣтъ. См. стр. 36 текста. (Прим. автора).

прошлымъ и нынѣшнимъ владѣльцемъ пая; каждый такой переходъ отмѣчается въ регистрахъ за подписью директора и двухъ комиссаровъ. Товарищество признаетъ только *одно* лицо владѣльцемъ cadaго пая.

§ 9. *Продажа паявъ.* Желаящіе продать свой пай подаютъ о томъ заявленіе въ правленіе товарищества, которое на ближайшемъ общемъ собраніи распредѣляетъ ихъ между имѣющимися на лицо покупателями.

§ 10. *Облигаціи.* Въмѣсто непомѣщенного капитала выпускаются при основаніи товарищества *al pari* 128 облигацій на предъявителя, каждая стоимостью въ 1000 гульденовъ; размѣръ ренты по таковымъ и сроки погашенія устанавливаются по соглашенію съ владѣльцами.

Выполненіе обязательства по облигаціямъ можетъ быть обезпечено залогомъ имущества, принадлежащаго товариществу.

§ 11. *Управленіе.* Товарищество управляется директоромъ подъ наблюденіемъ семи комиссаровъ; послѣдніе не получаютъ никакого вознагражденія. Директоръ долженъ быть владѣльцемъ не менѣе 50-ти основныхъ или сберегательныхъ паявъ.

Какъ директоръ, такъ и пять комиссаровъ избираются общимъ собраніемъ. Ежегодно одинъ изъ комиссаровъ выбываетъ по очереди; первый разъ—по жребію. Два комиссара назначаются владѣльцемъ Агнета—Парка ванъ-Маркеномъ каждый разъ на пятилѣтній срокъ.

§ 17. *Право голоса.* Право голоса въ общемъ собраніи опредѣляется слѣдующимъ образомъ:

Членъ товарищества, имѣющій менѣе пяти паявъ, располагаетъ однимъ голосомъ;

при 6—10 паяхъ (включительно) — 2 голоса.

» 11—15 » » » 3 »

» 16—20 » » » 4 »

» 21—25 » » » 5 »

больше 25 — 6 »

§ 20. *Счетъ прибыли и убытка.* Въ концѣ cadaго года составляются подробные отчеты по каждой отдѣльной операциіи общества. Въ каждомъ отчетѣ на капиталъ, употребленный для данной операциіи, насчитываются проценты, а также показываются всѣ издержки и убытки по этой операциіи. Общіе расходы по управленію товариществомъ, которые не могутъ быть строго разсматриваемы какъ относящіеся къ отдѣльнымъ отраслямъ дѣятельности, должны быть отнесены на общій счетъ прибыли и убытка.

§ 21. *Убытки.* Если одинъ или нѣсколько отдѣльныхъ отчете-

товъ, упомянутыхъ въ § 20, показываютъ убытки, то эти убытки покрываются изъ запаснаго капитала. Если этотъ капиталъ недостаточенъ, убытки покрываются изъ общаго счета прибыли и убытка. При недостаточности запаснаго капитала выдача всякаго дивиденда прекращается впредь до покрытія оказавшихся убытковъ.

§ 22. *Дивидендъ.* Если прибыль на оплаченный основной капиталъ составляетъ пять процентовъ, то она поступаетъ цѣликомъ въ дивидендъ владѣльцамъ основныхъ паевъ. Если прибыль менѣе пяти процентовъ, то и въ послѣдующіе годы владѣльцы сберегательныхъ паевъ не пользуются правомъ на дивидендъ, покуда владѣльцы основныхъ паевъ не получатъ недоплаченные имъ за прошлые годы проценты.

По удовлетвореніи владѣльцевъ основного капитала, остальная прибыль, въ размѣрѣ 3-хъ или менѣе процентовъ, выдается участникамъ оплаченнаго сберегательнаго капитала. Если этотъ послѣдній дивидендъ менѣе 3%, то изъ суммы прибыли не дѣлается никакихъ отчисленій, покуда участники сберегательнаго капитала не будутъ удовлетворены сполна за прошлые годы.

§ 23. *Запасный капиталъ.* Если въ концѣ года, по уплатѣ всѣхъ обозначенныхъ въ § 22 дивидендовъ, останется еще чистая прибыль, то изъ таковой отчисляется 10 % въ запасный капиталъ до достиженія суммы въ 10.000 гульденовъ.

§ 24. *Чрезвычайныя отчисленія.* Общему собранію предоставляется, если оно найдетъ цѣлесообразнымъ, отчислять до 10 % изъ всей суммы чистой прибыли для различныхъ цѣлей, какъ общественныхъ, такъ равно и въ пользу отдѣльныхъ членовъ товарищества.

§ 25. *Остатки прибыли.* Остатки прибыли распределяются пропорціонально между тѣми лицами, которыя своимъ участіемъ и капиталами содѣйствовали успѣху соответствующей отрасли дѣятельности товарищества, сообразно даннымъ отчета.

§ 26. Остатки прибыли (ср. § 25) выплачиваются не наличными деньгами. Взамѣнъ денегъ, соответствующія суммы зачисляются въ качествѣ сберегательныхъ паевъ (ср. § 6) по отдѣльнымъ счетамъ тѣхъ лицъ, которыя имѣютъ право на ихъ получение.

§ 27. Наличныя же деньги, оставшіяся отъ такой замѣны, употребляются въ первую очередь для погашенія облигацій (ср. § 10).

§ 28. *Погашеніе основныхъ паевъ.* Послѣ погашенія упомянутыхъ въ § 10 займовъ и, вообще, всякихъ другихъ долговыхъ обязательствъ, дальнѣйшія, обозначенныя въ § 27, свободныя

суммы употребляются ежегодно на погашение основных паевъ *at pari*.

§ 29. *Первое погашение сберегательныхъ паевъ.* После погашения всѣхъ паевъ основного капитала, указанныя въ § 27 суммы употребляются ежегодно на погашение *at pari* старѣйшихъ, т. е. раньше выданныхъ сберегательныхъ паевъ. При многихъ одновременныхъ паяхъ—вопросъ разрѣшается жребіемъ.

§ 30. *Дальнѣйшія погашенія сберегательныхъ паевъ.* После погашения всѣхъ сберегательныхъ паевъ, остающаяся отъ предпріятія, прибыль вновь употребляется на дальнѣйшее погашение новыхъ сберегательныхъ паевъ въ томъ же порядкѣ.

---

## Приложеніе 6.

Проектъ правилъ внутренняго распорядка въ домахъ, принадлежащихъ кооперативнымъ товариществамъ \*).

### Общія положенія.

§ 1. Каждый наниматель долженъ безусловно подчиняться постановленіямъ завѣдующаго домою, равно и тѣхъ лицъ, которыя, по его уполномочію, будутъ имѣть надзоръ за выполненіемъ нижеслѣдующихъ правилъ. Наниматель квартиры обязанъ допускать завѣдующаго къ осмотру арендуемыхъ имъ помѣщеній во всякое время дня между 8 часами утра и 8 часами вечера.

§ 2. Каждый наниматель обязанъ соблюдать опрятность, порядокъ и спокойствіе въ квартирѣ, а также по отношенію къ сосѣдямъ и поощрять къ тому же членовъ своей семьи; за всякія нарушенія домопорядка со стороны членовъ семьи остается отвѣтственнымъ наниматель.

§ 3. Въ случаѣ какихъ-либо недоразумѣній между квартирантами, оказавшейся виновнымъ предостерегается о томъ письменно. Если послѣдній, несмотря на это, окажется виновникомъ новой ссоры, то это, при всякихъ обстоятельствахъ, имѣетъ своимъ послѣдствіемъ требованіе освободить квартиру. Въ этомъ случаѣ квартира должна быть освобождена къ 1-му числу ближайшаго мѣсяца.

§ 4. Наниматель обязанъ заботиться о томъ, чтобы занимаемая имъ помѣщенія содержались въ чистотѣ и въ достаточной степени провѣтривались. Во время дождливой погоды и бури слѣдуетъ закрывать окна, а при наступленіи холодовъ— чердачные люки. Наниматель обязанъ безъ промедленія очистить снѣгъ, попавшій на чердакъ. Если сдѣланныя на этотъ счетъ завѣдующимъ указанія не выполняются, то квартирантъ долженъ ожидать оповѣщенія съ требованіемъ освободить квартиру,

§ 5. Дѣтямъ квартирантовъ не позволяется играть на лѣстницахъ. Строго запрещается остававливаться безъ надобности

\*) При составленіи настоящихъ правилъ принять къ руководству распорядокъ англійскихъ образцовыхъ домовъ (model dwellings), а также домовъ германскихъ общепользныхъ строительныхъ союзовъ, въ особенности же установленный въ домахъ Берлинскаго Общепользнаго Строительнаго Товарищества распорядокъ, который съ успѣхомъ примѣняется на практикѣ.

на лѣстницахъ и площадкахъ. Съ огнемъ обращаться осторожнѣйшимъ образомъ. На чердакахъ и въ погребехъ употреблять только фонари.

§ 6. Всѣ наружныя двери въ домѣ запираются въ 10 час. вечера. Послѣ 10-ти часовъ всякій, открывающій наружную дверь, при входѣ или выходѣ, обязанъ немедленно запереть ее за собой. Каждый наниматель получаетъ ключъ отъ наружной двери; въ случаѣ потери такового, онъ обязанъ немедленно заявить о томъ завѣдующему домомъ и ни въ какомъ случаѣ не имѣетъ права заказывать себѣ самъ новый ключъ.

§ 7. Держать при себѣ животныхъ можно только съ особаго разрѣшенія завѣдующаго домомъ; если животныя причиняютъ безпокойство другимъ жильцамъ, это разрѣшеніе можетъ быть во всякое время взято обратно.

§ 8. Очистка лѣстницъ и проходовъ производится средствами домовладѣльца. Жильцы однако не должны затруднять содержаніе этихъ мѣстъ въ чистотѣ. На лѣстницахъ и площадкахъ нельзя ставить никакихъ вещей.

§ 9. При пользованіи водопроводомъ слѣдуетъ соблюдать возможную бережливость. Раковина и клозетъ должны охраняться отъ засоренія; твердыхъ предметовъ туда бросать не слѣдуетъ. О всякихъ случаяхъ поврежденія водопроводныхъ и сливныхъ трубъ слѣдуетъ немедленно довести до свѣдѣнія завѣдующаго. Наниматель при этомъ отвѣчаетъ за всякій происшедшій по его небрежности или винѣ убытокъ.

§ 10. Кухонные отбросы, зола, стекло, мусоръ и т. п. должны быть отнесены въ указанное для этого мѣсто; точно также выбивать ковры, одѣяла и т. п. можно только въ указанныхъ для этого мѣстахъ и въ назначенное завѣдующимъ время. Въ жилыхъ помѣщеніяхъ колоть дрова не допускается.

§ 11. Стирать можно только въ прачечной, но отнюдь не въ квартирѣ. Сушить бѣлье слѣдуетъ только на чердакѣ или въ сушильнѣ, но не въ квартирѣ и не на дворѣ. Въ воскресные и праздничные дни бѣлье не должно оставаться въ сушильняхъ.

§ 12. Наниматель при переѣздѣ въ квартиру долженъ удостовѣриться, что нанятые имъ помѣщенія находятся въ хорошемъ состояніи, въ особенности, что стѣны, потолки, стекла, оконныя и дверныя приборы, двери, печи, ключи находятся въ порядкѣ. Въ противномъ случаѣ онъ долженъ въ теченіе 24-хъ часовъ подать письменное заявленіе правленію товарищества съ указаніемъ найденныхъ имъ недостатковъ. Если онъ этого не сдѣлаетъ, то впослѣдствіи никакія его претензіи во вниманіе не принимаются.

§ 13. Квартиронаиматель долженъ содержать арендуемые имъ помѣщенія въ хорошемъ состояніи и отвѣчаетъ за всякія поврежденія, которыя причинены имъ или членами его семьи. Убытокъ отъ разбитыхъ градомъ стеколъ и вообще за поломанныя стекла несетъ квартирантъ. Домовладѣльцу предоставляется исправлять подобныя поврежденія за счетъ квартираента. За нормальное изнашивание объекта аренды наниматель не отвѣчаетъ; если, однако, послѣдній находитъ въ своей квартирѣ предметы, нуждающіеся въ ремонтѣ, онъ обязанъ каждый разъ заявлять объ этомъ завѣдующему домоу. Точно также онъ долженъ заявить о замѣченной имъ течи или, вообще, поврежденіяхъ крыши.

§ 14. Всякаго рода строительныя работы и перестройки въ квартирахъ могутъ быть произведены только по письменному разрѣшенію домовладѣльца и при точномъ соблюденіи данныхъ на этотъ счетъ указаній. При выдачѣ такихъ разрѣшеній можно обусловить, что наниматель при выѣздѣ изъ дома долженъ на свой счетъ возстановить все въ прежнемъ видѣ. Если это не обусловлено, то всѣ передѣлки поступаютъ въ собственность домовладѣльца безъ всякой за то уплаты. Наниматель не можетъ протестовать противъ тѣхъ перестроекъ, которыя домовладѣлецъ найдетъ нужнымъ произвести во время дѣйствія договора.

§ 15. Наниматель обязанъ немедленно извѣщать завѣдующаго домоу о всякомъ случаѣ рожденія и смерти въ его семьѣ а также о всякомъ случаѣ заболѣванія заразными болѣзнями въ тяжелой формѣ. Въ послѣднемъ случаѣ наниматель изъявляетъ свое полное согласіе на немедленное удаленіе въ больницу лица, заболѣвшаго заразною болѣзнию.

#### **Особыя постановленія о пользованіи общими помѣщеніями.**

§ 16. Прачечная предоставляется въ пользованіе каждаго, жильца по очереди, устанавливаемой въ началѣ каждаго мѣсяца завѣдующимъ. Измѣненіе таковой очереди по соглашенію жильцовъ между собой допустимо, но объ этомъ должно быть заявлено завѣдующему для внесенія въ списокъ. Жилецъ обязанъ послѣ пользованія прачечной тщательно ее очистить.

§ 17. Тѣ жильцы, которые въ теченіе недѣли пожелаютъ пользоваться бесплатными ваннами, имѣютъ право заявить о томъ завѣдующему, который назначаетъ время пользованія, соображаясь, по возможности, съ желаніями каждаго жильца въ отдѣльности. Жилецъ имѣетъ соблюдать точно назначенное ему время и, по истеченіи его, вымывши тщательно ванную, возвратитъ ключъ отъ таковой завѣдующему или его замѣстителю. Если онъ



этого не сдѣлаетъ или, вообще, нарушитъ ввѣщенные въ ванной комнатѣ правила, то онъ на будущее время лишается этого особаго удобства, т. е. права пользованія ваннами.

§ 18. Заль для игры и гимнастики въ дневное время назначается исключительно для пользованія дѣтямъ квартирантовъ. Заль однако открывается только въ томъ случаѣ, если ключъ проситъ одинъ изъ взрослыхъ надежныхъ квартирантовъ и при этомъ ясно и опредѣленно обязывается завѣдующему имѣть надзоръ за играющими и фехтующими дѣтями и возвратитъ ключъ, какъ только онъ самъ оставитъ заль. Это взрослое лицо въ данномъ случаѣ, какъ замѣститель завѣдующаго, должно заботиться о сохраненіи порядка въ залѣ. Дѣти, которыя не подчинятся требованіямъ и распоряженіямъ этого лица, должны быть удалены изъ зала и могутъ быть надолго лишены завѣдующимъ возможности посѣщать заль.

§ 19. Въ вечерніе часы гимнастическій заль предоставляется въ пользованіе взрослому мужскому населенію дома. Библіотека и общій заль открыты весь день съ 8 час утра до 10 час вечера для всего взрослога населенія дома. Это помѣщеніе зимой отапливается и вечеромъ освѣщается; справочныя книги (энциклопедіи, адресныя календари, атласы и т. п.), беллетристика и вообще изданія неполитическаго содержанія предоставляются бесплатно. Эти книги и журналы не должны быть выносимы изъ помѣщенія; если кто будетъ замѣченъ въ порчѣ или загрязненіи таковыхъ, тотъ лишается права пользованія этими помѣщеніями на будущее время. Курить въ этихъ помѣщеніяхъ должно быть воспрещено, а также ни въ какомъ случаѣ нельзя употреблять тамъ крѣпкихъ напитковъ; громкіе разговоры, которые беспокоятъ другихъ присутствующихъ, также воспрещаются. Эти помѣщенія, однако, могутъ быть на извѣстные вечера назначены исключительно для развлеченія и собесѣдованія,—тогда сохраняется только запрещеніе употреблять спиртные напитки: остальные ограниченія отпадаютъ. Поддержаніе порядка въ библіотекѣ, общей и гимнастической залахъ лежитъ на обязанности завѣдующаго; послѣдній, однако, можетъ передать свои полномочія надежному квартиранту, который такимъ образомъ получаетъ право на распорядокъ въ домѣ. Обитатели дома должны смотрѣть на предоставленное имъ пользованіе этими помѣщеніями, какъ на благодѣяніе, которое во всякое время можетъ быть у нихъ отнято и, въ особенности, можетъ быть отнято у тѣхъ которые, благодаря строптивости или нарушенію порядка, сдѣлались тягостными и высказали себя недостойными этого добраго дѣла.

**Фондъ премій.**

§ 21. Для того, чтобы образовать прочный составъ хорошихъ нанимателей и заинтересовать ихъ въ процвѣтаніи предпріятія, учреждается особый фондъ премій изъ экономіи по управленію домомъ для выдачи нанимателямъ этихъ премій въ видѣ подарковъ. Преміи эти утверждаются ежегодно общимъ собраніемъ изъ остатковъ суммъ, назначенныхъ, примѣрно, на ремонтъ, на простой или, вообще, сдѣланныхъ съ запасомъ расцѣнокъ на разныя работы. Этотъ фондъ распределяется такимъ образомъ, что двѣ трети его выдаются наличными пропорціонально квартирной платѣ тѣмъ жильцамъ, которые прожили полный годъ въ домѣ, содержали свою квартиру въ хорошемъ состояніи и постоянно аккуратно уплачивали наемную плату; послѣдняя треть фонда употребляется по указанію этихъ же жильцовъ на улучшеніе и украшеніе какъ ихъ собственныхъ квартиръ, такъ и общихъ помѣщеній.

---

Декларация Общества Берлинскихъ Архитекторовъ о мѣрахъ къ рѣшенію вопроса о рабочихъ жилищахъ \*).

1. Цѣлесообразное улучшеніе жилищныхъ условій для рабочихъ можетъ быть достигнуто какъ сооруженіемъ малыхъ домовъ, доступныхъ для пріобрѣтенія рабочими въ собственность, такъ равно и сооруженіемъ рационально устроенныхъ домовъ для сдачи въ наемъ.—Задача архитектора заключается въ томъ, чтобы указать тѣ средства, при помощи которыхъ въ обоихъ случаяхъ наилучшимъ образомъ можетъ быть создано для рабочаго соответствующее его потребностямъ здоровое и возможно дешевое жилище.

2. Мѣстныя условія Берлина и привычки его рабочаго населенія дѣлаютъ мало вѣроятной, по крайней мѣрѣ въ близкомъ будущемъ, возможность поселенія рабочихъ въ собственныхъ домахъ. Въ виду такого обстоятельства, задача о созданіи цѣлесообразнаго типа наемнаго рабочаго дома тѣмъ болѣе выступаетъ на первый планъ, что здѣсь, какъ и повсюду, эта задача до настоящаго времени не привлекала со стороны архитекторовъ достаточно вниманія.

3. При непрерывномъ ростѣ Берлина и связаннымъ съ этимъ огромнымъ спросомъ на рабочія жилища, едва ли можно надѣяться на сооруженіе такихъ домовъ общественными средствами въ достаточномъ количествѣ; приходится рассчитывать на частную спекуляцію. При такихъ условіяхъ чрезвычайно важно, чтобы дома съ хорошо устроенными малыми квартирами, несмотря на дешевую наемную плату, приносили ихъ владѣльцамъ достаточную прибыль.

4. Для этой цѣли необходимо устранить тѣ главнѣйшія препятствія, которыя именно въ Берлинѣ затрудняли возникновеніе такихъ домовъ, и въ первую очередь:

- а) непомерно, въ сравненіи съ другими большими городами, высокія цѣны на земельные участки;
- в) неблагоприятная форма, размѣры и, въ особенности, слишкомъ значительная глубина подлежащихъ застройкѣ земельныхъ участковъ;
- с) административныя затрудненія, не позволяющія использовать участокъ наиболѣе цѣлесообразнымъ образомъ и
- д) нѣкоторыя мѣстныя условія и нравы строительнаго дѣла, ненужнымъ образомъ удорожающіе постройку.

---

\*) Deutsche Bauzeitung, 1891, № 39.

5. Къ п. 4а. Цѣна на земельные участки устанавливается какъ на всякій другой товаръ—по закону спроса и предложенья. Для того, чтобы увеличить предложенье, и этимъ вліять понижающимъ образомъ на цѣны, необходимо содѣйствовать всѣми мѣрами расширенію площади годныхъ для застройки земель. Этого можно достигнуть, если

- а) возложить на городское управленіе Берлина и сосѣднихъ общинъ обязанность, при проектированіи мѣстныхъ путей сообщенія, располагать магистрали такимъ образомъ, чтобы послѣднія возможно шире обслуживали поперечныя и второстепенныя улицы. Этимъ можетъ быть облегчена продажа земельныхъ участковъ и, по возможности, изъ первыхъ рукъ;
- в) тѣмъ существующимъ обществамъ мѣстнаго сообщенія, которыя пожелаютъ расширить свою сѣть, выдавать такое разрѣшеніе только при условіи, чтобы они включали въ свою сѣть и менѣе для нихъ выгодныя новыя, отдаленныя улицы, какъ только послѣднія въ достаточной степени обстраиваются.

6. Къ п. 4 в. Величина и, въ особенности, чрезмѣрная глубина большинства земельныхъ участковъ въ высокой степени затрудняютъ возникновеніе малыхъ домовъ, такъ какъ, для достиженія соотвѣтствующей доходности, приходится по необходимости прибѣгать къ возведенію не только боковыхъ, но и поперечныхъ флигелей. Между тѣмъ потребность въ рабочихъ квартирахъ можетъ быть наиболѣе вѣрнымъ путемъ удовлетворена именно такимъ образомъ, чтобы сдѣлать доступной постройку небольшихъ домовъ мелкимъ капиталистамъ на собственные средства.

Эти затрудненія могутъ быть устранены, если на городскихъ окраинахъ необстроенные еще кварталы будутъ разбиты промежуточными переулками, смотря по надобности, на менѣе глубокіе участки. При обычномъ для данной мѣстности способѣ обстраиванія усадебъ однимъ домомъ по улицѣ и однимъ флигелемъ, слѣдуетъ признать максимальной глубиной земельного участка для небольшихъ рабочихъ домовъ—40 метровъ, (а разстояніе между параллельными улицами, слѣдовательно, 80 метровъ). При этомъ желательно, чтобы на ряду съ такими размѣрами, были допущены участки меньшей глубины, которые можно было бы обстраивать только однимъ переднимъ домомъ по улицѣ.

7. Къ п. 4 с. Существующія административныя правила неблагоприятны по отношенію къ узкимъ и, вообще, малаго раз-

метра участкамъ. Рекомендуется впредь до пересмотра строительнаго законодательства установить, чтобы

- а) при соединеніи двухъ сосѣднихъ дворовъ допускаемая высота находящихся на этихъ дворахъ боковыхъ флигелей опредѣлялась не по ширинѣ каждаго двора въ отдѣльности, а по общей ширинѣ обоихъ дворовъ вмѣстѣ взятыхъ (при наибольшемъ предѣлѣ высоты въ 22 метра).
- в) на участкахъ, обстроенныхъ только однимъ домомъ по улицѣ, допускалось возведеніе одноэтажныхъ флигелей во дворѣ при условіи, чтобы свободнаго пространства двора оставалось не менѣе 36 квадратныхъ метровъ и чтобы такіе флигеля не отражались вреднымъ образомъ на первый этажъ главнаго дома.

8. Къ п. 4d. Ненужное удорожаніе постройки домовъ съ малыми квартирами обусловливается слѣдующими причинами.

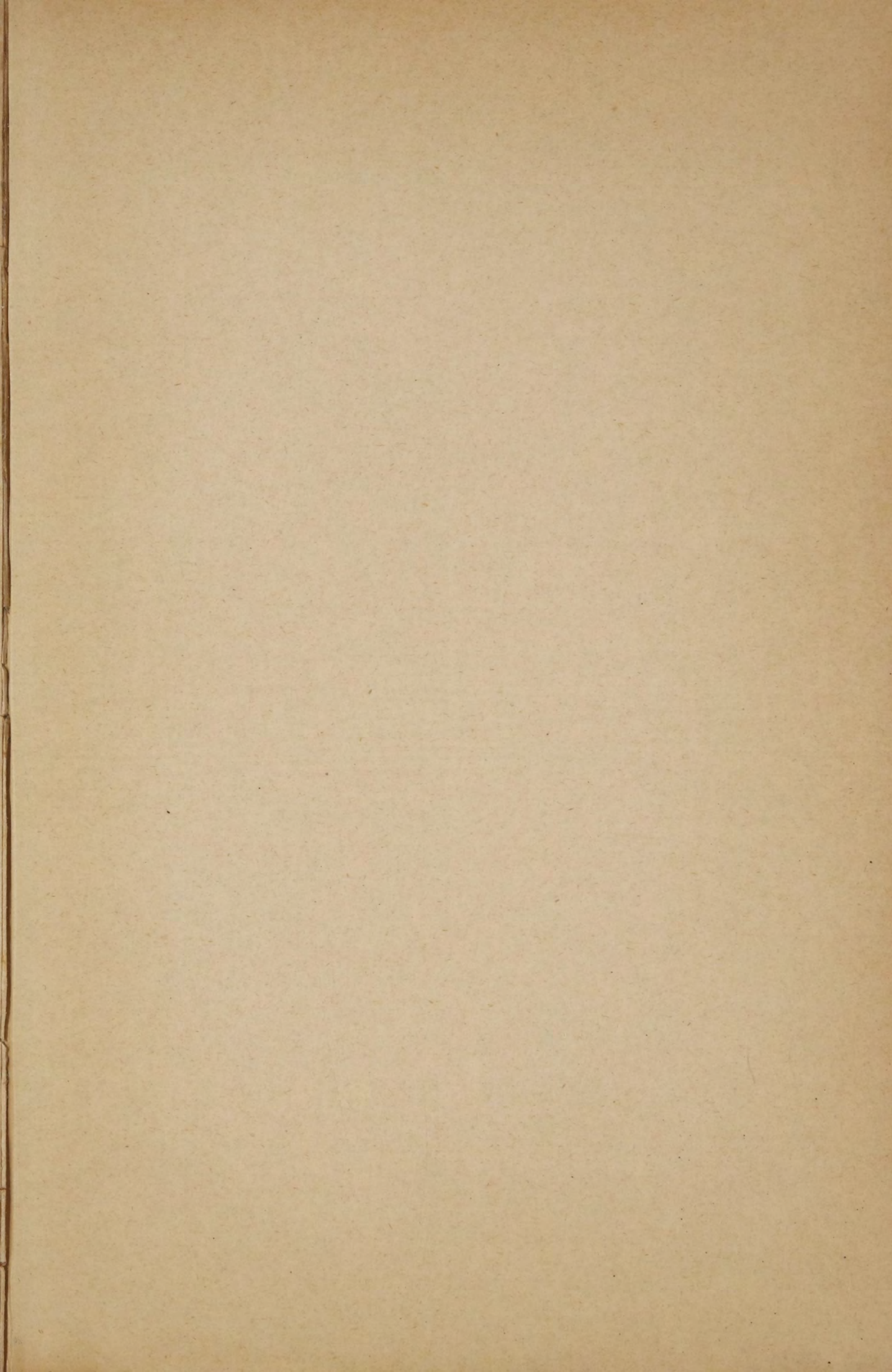
- а) стремленіемъ владѣльцевъ достигнуть болѣе высокой оцѣнки, вызываемой посторонними соображеніями (какъ на примѣръ, для залога). Для этой цѣли зданіе нерѣдко увеличивается въ глубину безъ особой надобности и отдѣляется внутри показной, часто фальшивой роскошью. Чтобы противодѣйствовать такому стремленію, слѣдуетъ производить каждый разъ строгую оцѣнку дѣйствительной стоимости постройки;
- в) несоразмѣрно большими расходами владѣльцевъ построекъ по добыванію капиталовъ. Эти излишніе расходы вызываются тѣмъ обстоятельствомъ, что капиталисты часто входятъ въ сдѣлки съ совершенно несостоятельными предпринимателями, поощряя такимъ образомъ спекулятивное домостроеніе. Для борьбы съ этимъ зломъ, а равно для оздоровленія частной строительной дѣятельности Берлина нужно, чтобы общественныя страховыя учрежденія, сберегательныя кассы, а также и гуманитарныя общества предоставляли для этого дѣла свои капиталы. Этими послѣдними слѣдовало бы снабжать изъ умѣренныхъ процентовъ тѣхъ достойныхъ довѣрія предпринимателей, которые, располагая собственными небольшими средствами, нуждаются въ кредитѣ.

9. Для проектированія рабочихъ наемныхъ домовъ въ настоящее время не могутъ быть рекомендованы извѣстные типы построекъ, какъ наиболѣе цѣлесообразные. Опыту и творчеству архитектора представляется, такимъ образомъ, широкое поприще, въ особенности, если будетъ проведена на дѣлѣ предлагаемая

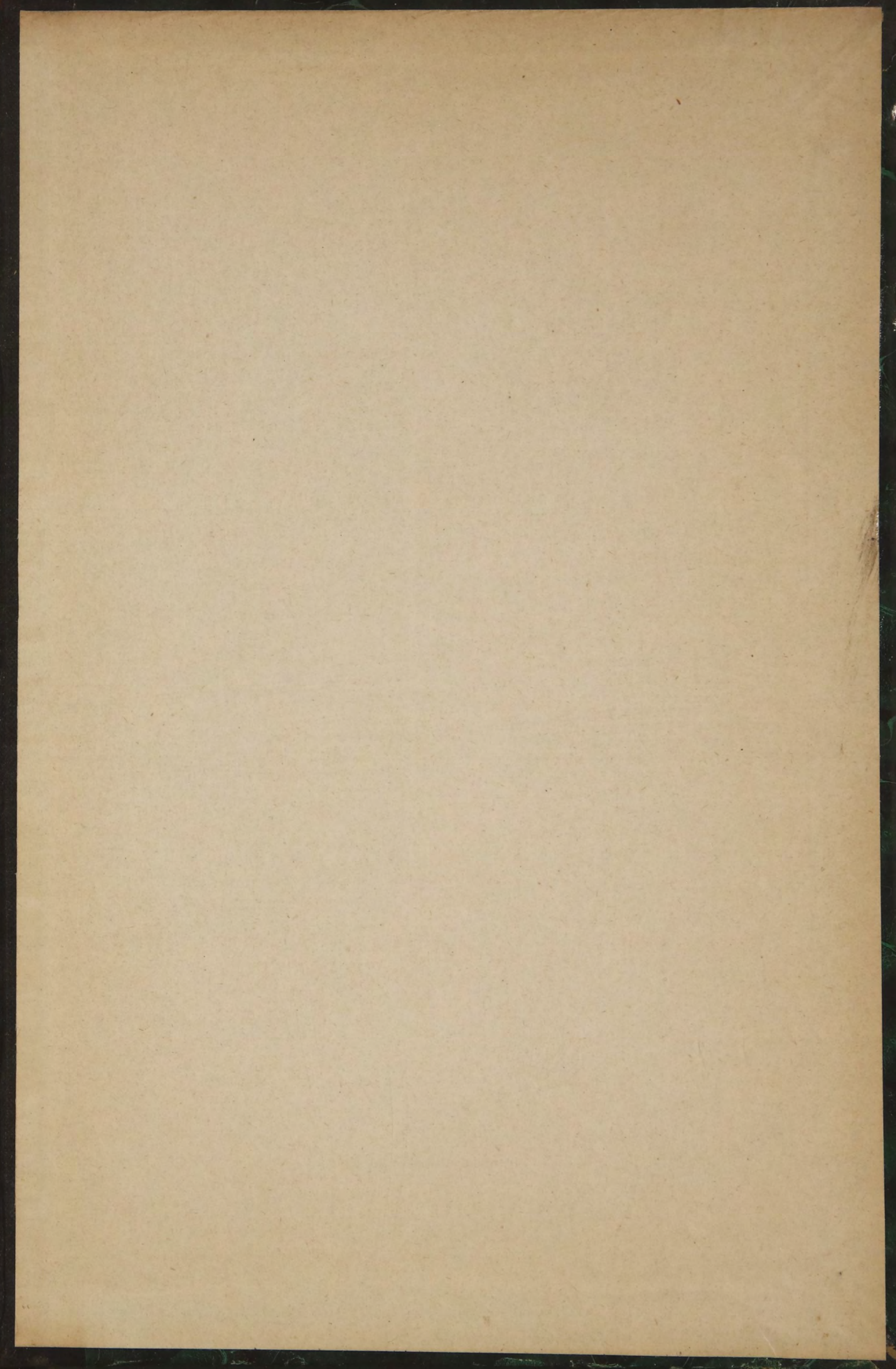
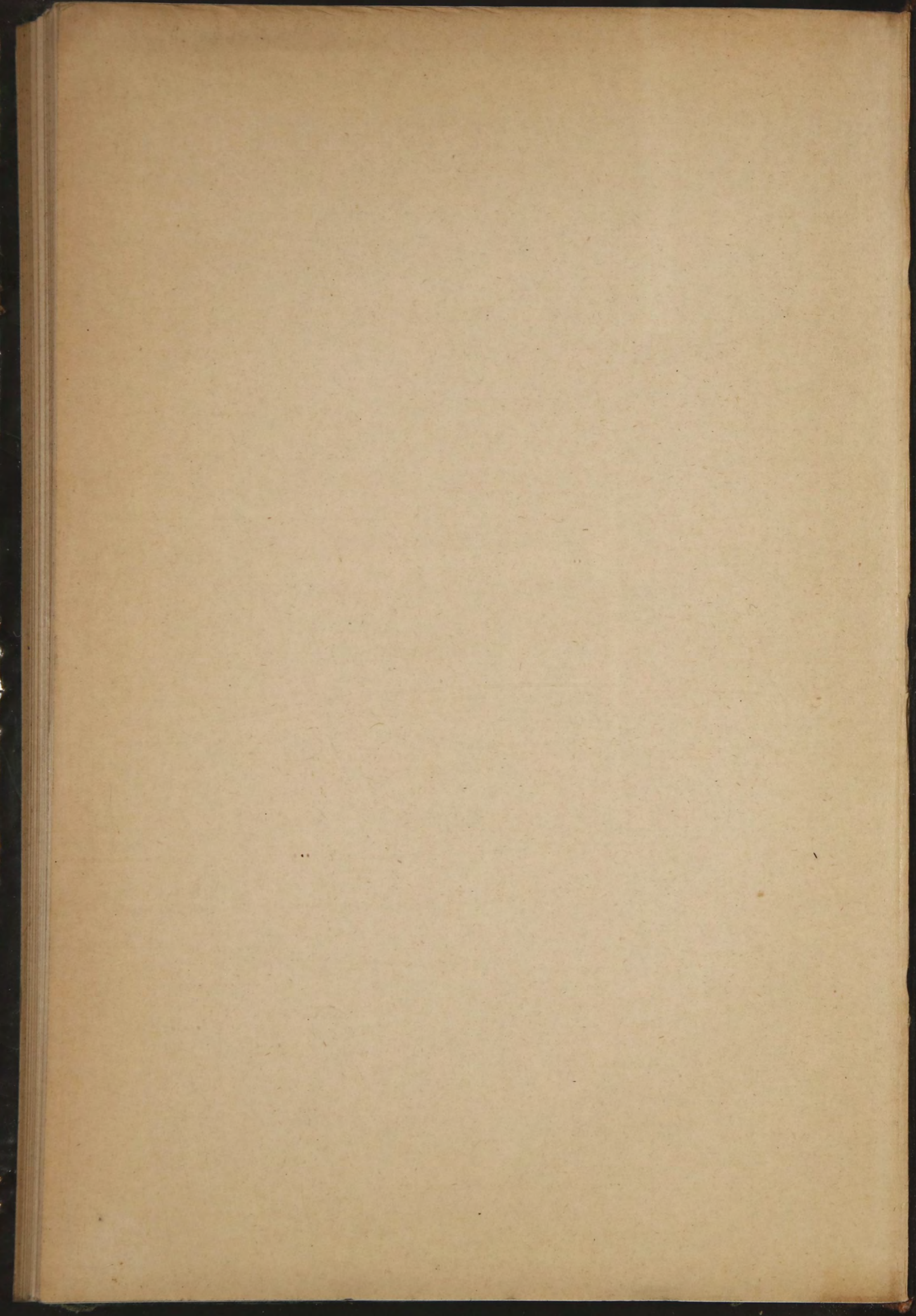
разбивка больших кварталов на более мелкие, послѣдствіемъ чего явится множество разнообразной формы участковъ. Строительнымъ товариществамъ, преслѣдующимъ благо рабочаго населенія, рекомендуется обратить свое главное вниманіе на то, чтобы создать типы построекъ, которые могли бы служить руководствомъ и образцомъ для частныхъ спекулянтовъ.

---











ДИКАНСКІЙ

КВАРТИРНЫ  
ВОПРОСЪ  
И  
СОЦІАЛЬНЫЕ  
ОПЫТЫ  
Его Рѣшенія

М. Ф.