ДОХОДНЫЕ ДОМА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

APARTMENT BUILDINGS OF ST. PETERSBURG: DEVELOPMENT PROSPECTS

Будаченкова Екатерина Андреевна, студентка архитектурного факультета, Государственного архитектурно-строительного университета, специальность «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», г. Санкт-Петербург, e.budachenkova@mail.ru

Ekaterina Budachenkova, student of the Faculty of Architecture, State University of Architecture and Civil Engineering, specialty "Reconstruction and restoration of architectural heritage", St. Petersburg, e.budachenkova@mail.ru

Аннотация

В представленной статье рассмотрена история развития доходных домов в Петербурге и ее особенности. Представлена проблематика коммунального жилья. Выделены преимущества реставрации доходных домов, как инструмента решения многих жилищных вопросов. Проанализированы примеры успешного использования доходных домов за рубежом.

Annotation

The presented article examines the history of the development of apartment buildings in St. Petersburg and its features. The problem of communal housing is presented. The advantages of the restoration of apartment buildings are highlighted as a tool for solving many housing issues. The examples of the use of tenement houses abroad are analyzed.

Ключевые слова: Коммунальное жилье, коммунальные квартиры, доходный дом, Санкт-Петербург, архитектура, дореволюционное строительство, арендатор, квартира в наем.
Key words: Communal housing, communal apartments, apartment building, St. Petersburg, architecture, pre-revolutionary construction, tenant, apartment for rent.

Исторически, центральная часть Санкт-Петербурга во многом сохранилась той, которой сформировалась в первые два века его интенсивного развития. Парадный фасад Петербурга являет собой панораму архитектурных стилей и убранств 18 - 19 веков. Европейские зодчие, приглашенные Петром I, возводили на берегах Невы облик новой столицы. Город перевоплощался, уходил от деревянной архитектуры к каменной, воплощая неосуществленную при жизни мечту Петра о создании в столице исключительно каменных построек. Каждое здание центральных районов Петербурга дышит своей историей. Трудно найти постройку, которая бы и сегодня не являлась объектом культурного наследия и не имела бы среди бывших хозяев представителей былой знати. В основном, жители размещались в многоквартирных доходных домах. Стоит уточнить, что Петербург состоит не только из дворцов, особняков и усадеб – именно доходные дома занимают грандиозную нишу в формировании культурного облика города. На сегодняшний день одной из обсуждаемых проблем Петербурга является вопрос запустения исторических доходных домов и возможностей их функционирования. В данной статье мы проанализируем историю, проблематику и перспективы развития данного сегмента недвижимости.

Доходный дом – тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, возведенный для сдачи квартир в наем. Данный вид недвижимости сложился в Европе в 30-40-х годах 19 века и к 20 веку стал одним из основных сегментов городского жилья. Дома этого типа имеют сотообразную пространственную структуру: однородные по планировке квартиры группируются вокруг лестничных клеток, коридоров и галерей. Разнообразную архитектурную декоративную обработку, не связанную с конструкцией здания, имели, как

правило, лишь парадный, уличный фасад здания. В 30-40 годы 19 века процветало массовое возведение доходных домов – самые предприимчивые домовладельцы строили сразу несколько зданий. Строили все, кто мог себе это позволить, данное вложение было весьма выгодным: хорошо рассчитанный дом мог окупиться за полтора года и впоследствии приносить хозяину чистую прибыль.

Доходный дом, как субъект недвижимости, отвечал всем поставленным целям и задачам, органично существовал с жильцами разных сословий и социальных статусов. Однако, непродолжительным был век цветущего доходного дома Петербурга. После революции 1917 года доходные дома стали массово уплотнять, там самым в советское время превратив их в коммунальные квартиры. Законные владельцы массово эмигрировали из страны, а те, кто не имел возможности, не успел или не хотел, были изгнаны из собственного жилья, либо загнаны в одну комнату, оставив бóльшую часть дома пролетариату. Это было временное жилье для заселившихся людей, поэтому у них не было ни возможности, ни желания поддерживать дома в былом виде. В их быту едва ли можно уловить остатки былой роскоши убранства дореволюционной аристократии. Когда-то самые богатые и именитые дома превратились в громадные общежития. Изумительные танцевальные залы и просторные столовые делили лабиринтами перегородок. Практически все паркетные доски сгнили и превратились в труху, лепнина обрушилась или была сбита, шикарные росписи заклеили старыми газетами, а барские занавески рвали на одежду и тряпки. Изразцовые печи варварски уничтожались и закладывались из-за ненадобности, от этого были безвозвратно утеряны тысячи драгоценных для истории объектов культуры, которые дошли до наших дней в единичных экземплярах. Коммунальный быт нанес непоправимый ущерб доходным домам.

Советская власть рухнула, но коммуналки остались. В 90-е годы чиновники были вовлечены в решение других вопросов, страну нужно было отстраивать заново, до проблемной недвижимости у правительства не доходили руки. Массовым расселением занялись частные лица, находясь в поисках любой выгоды.

Парадокс – советская власть десятками лет не была в состоянии сделать то, что за пару лет запустили риелторы и деньги бизнесменов. Количество коммун постепенно сокращалось. Внутри появлялись кооперативы и коммерческие организации, но социальный статус жильцов бывших доходных домов оставался неизменным еще с 17-ого года.

Абсолютной столицей коммунальных квартир все еще является Санкт-Петербург. Только лишь по официальным результатам Всероссийской переписи населения, в таких помещениях проживает более полумиллиона человек. Спустя сто лет проблема остается актуальной. Правительство активно занимается расселением и материальной помощью жителям неблагополучного жилья, тем самым освобождая доходные дома от быта социально незащищенных слоев населения.

Сегодня опустевшим доходным домам стоит уделить особое внимание, начать активно реставрировать, восстанавливать и консервировать драгоценное наследие. Возвращаясь к истокам, стоит вспомнить истинное назначение доходного дома – сдача квартир в наем. Жить в доходном доме было достаточно выгодно: не нужно платить налоги и тратиться на содержание собственной недвижимости. Явление, доказавшее свою эффективность для Европы и царской России, не находит применения в нашей стране сегодня. Внушительная часть жителей Санкт-Петербурга вынуждено снимать и покупать жилье на окраинах города, пока доходные дома центральных районов стоят в запустении. У восстановления данного сегмента недвижимости немало плюсов:

- У арендаторов появится гарантия длительной аренды по разумным ценам с максимальной прозрачностью взаимоотношений с арендодателем, набор услуг и сервисов, предлагаемых управляющей компанией, также возможность выбора социального уровня жилья. В мировой практике, все доходные дома разделены на классы по их комфортабельности.
- Для бизнеса – это стабильность. Хотя аренда жилья менее прибыльный вид бизнеса, чем продажа квартир, зато это один из самых

стабильных рынков, наименее зависимый от макроэкономических факторов.

- Государство наиболее заинтересованное лицо, потому что это многомиллионные налоги, социальная стабильность, улучшение условий жизни граждан, решение вопроса миграции и многое другое.
- Что касается сохранения культурного наследия, появится возможность восстановить парадные залы и покои былой аристократии, воссоздать утраченные интерьеры, тем самым заинтересовав более обеспеченных граждан, готовых за это платить.

В качестве одного из путей реабилитации зданий доходных домов будет полезен вековой опыт европейских стран. В Европе, в отличие от России, рынок доходных домов никогда не увядал и проблемы коммунального жилья их не затронули. Это распространенный доходный бизнес с достаточно простой моделью управления. В вопросе реконструкции исторических зданий существуют четкие правила: здания поддерживают в первозданном виде, реставрируют и, в связи с законом об охране памятников культуры и архитектуры, жестко регламентируют любую попытку изменения отдельных деталей фасада, особенно если это касается исторических окон или дверей. Множество положительных примеров сохранения культуры памятника и удобного современного существования людей в нем. Существуют постройки, в которых квартиры сдаются в долгосрочную аренду, либо там размещается туристический отель-апартаменты, комплексы для людей старшего поколения с услугами медицинского персонала, либо студенческие общежития — все это в Европе считается разновидностями доходных домов.

Проанализировав все вышесказанное, можно прийти к выводу, что в Санкт-Петербурге такой сегмент недвижимости, как доходные дома, немало пострадал за свою историю существования. Столкнувшись с бытом коммунальных квартир, были утрачены исторические интерьеры. Для современных реставраторов и архитекторов стоит задача восстановить былое величие доходного дома. Правительству, в свою очередь, стоит ужесточить законы по охране памятников

архитектурного значения и окончательно решить вопрос с расселением коммуналок. Мы можем проследить положительную тенденцию развития бизнеса, связанного с арендой доходных домов. Это та отрасль экономики и недвижимости, в которую нужно и стоит вкладывать средства, тем самым сохраняя уникальную культуру Петербурга.

Литература

1. Петрухина Е.А. О доходном доме в российской федерации: исторический опыт и современное видение // Архитектура 2015. №4 (26), с 21-28
2. Ковалев Д.С. Доходные дома центральных районов Санкт-Петербурга (1860-1917): градостроительные и конструктивно-планировочные характеристики // Вестник БГТУ 2016 №5
3. Белова А.А. Доходные дома: история и перспективы строительства в современной России // Архитектура 2011
4. Воробьева А.Е. Доходные дома Санкт-Петербурга XIX века: обустройство, обслуживание и самобытные черты // Искусствоведение 2019

Literature

1. Petrukhina E.A. On the apartment building in the Russian Federation: historical experience and modern vision // Architecture 2015. №4 (26), pp. 21-28
2. Kovalev D.S. Profitable houses of the central districts of St. Petersburg (1860-1917): urban planning and structural-planning characteristics // Bulletin of BSTU 2016 №5
3. Belova A.A. Apartment houses: history and prospects of construction in modern Russia // Architecture 2011
4. Vorobieva A.E. Apartment buildings of St. Petersburg of the XIX century: arrangement, service and distinctive features // Art Studies 2019