

*Е.Р. Ладейщикова*

## **ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ ДЕРЕВЯННЫХ ДОХОДНЫХ ДОМОВ ИРКУТСКА**

Архитектурно-этнографический музей «Гальцы» планирует создание городской инвестиционно-коммерческой зоны, в которой предполагается воссоздать фрагмент городской застройки Иркутска на период конца XIX – начала XX в. Для ее комплектования планируется перемещение из города ряда объектов, представляющих историко-культурную ценность и иллюстрирующих основные виды и типы жилых и хозяйственных зданий. Кроме того, в условиях музея имеется возможность воссоздания в новоделе некоторых давно утраченных, но уникальных объектов, характеризующих различные временные периоды существования города (например, архаичный так называемый «Горбатый дом»).

В Иркутске доходные дома [1] как тип архитектурного сооружения появились позднее, чем в Центральной России, а тем более в столицах Москве и Петербурге, – примерно с конца 60-х гг. XIX в. Их строительство достигло своего апогея на рубеже XIX–XX столетий и было прервано революционными событиями 1917–1920-х гг. Несколько десятилетий существования – срок относительно небольшой, но уже в начале XX в. доходные дома количественно преобладали в застройке центральной части города.

Сейчас деревянные доходные дома составляют около 70 % всей деревянной исторической застройки города, соответствующее соотношение должно сохраняться и в экспозиционной зоне. Комплектование городской зоны и отбор зданий для перемещения на территорию музея проводятся на основании комплексного изучения городской застройки соответствующего периода и выявления основных типов. В данной статье предлагается рассмотрение типологии доходных домов Иркутска конца XIX – начала XX в.

Иркутску, в силу особенностей его основания при колонизации края и существования как административно-торгового и миссионерского центра, с самого начала была свойственна активная миграция. Постоянно прибывали люди для временного проживания, назначенные на должности, следовавшие транзитом, а потому и всегда существовала потребность во временном жилье. Причины появления и массового распространения доходных домов связаны как с социальными тенденциями общероссийского характера, так и особенностями развития Иркутской губернии: государственная переселенческая политика, строительство Транссибирской железной дороги, экономический рост, развитие торговли, промышленности и золотодобычи, которые привели к изменениям в образе жизни и в формах хозяйствования. Следствием этих тенденций явилось увеличение числа городских жителей и появление новых социальных групп: с одной стороны, владельцев, предлагавших жилье внаем, а с другой – нанимателей квартир, считавших целесообразным снимать жилье, а не вкладывать средства в приобретение или строительство. Архивные материалы и справочная литература по Иркутску конца XIX – начала XX в. свидетельствуют, что большое количество служащих правительственных и частных учреждений города проживало на съемных квартирах.

Основная масса существующих сегодня деревянных доходных домов относится к концу XIX – началу XX в. Более ранний период (1850–1860 гг.) представлен лишь единичными образцами, что связано с крупным городским пожаром 22–24 июня 1879 г., во время которого выгорела вся центральная, наиболее старая часть города. В огне практически полностью была утрачена застройка XVIII – первой половины XIX в.

Пожар прервал естественное развитие городской застройки, но в то же время послужил своеобразным катализатором, значительно ускорившим процесс становления доходного домостроения. После пожара, в котором сотни семей одновременно лишились жилья, и возникшего в связи с этим его огромного дефицита стало выгодно строить

дома для сдачи внаем. Сдача помещений в аренду приносила быстрый и стабильный доход, а потому вскоре стала одним из наиболее распространенных видов предпринимательства. Но если на главных улицах возводили презентабельные двух-трехэтажные каменные доходные дома, первые этажи которых, как правило, использовали под торговлю, верхние – под различные учреждения и жилье, то жить иркутяне по-прежнему предпочитали в деревянных домах, считая их более удобными и здоровыми, а также, что немаловажно, значительно более дешевыми, нежели каменные.

Деревянные доходные дома сооружали на тихих улицах в обычных жилых усадьбах, отдельными небольшими объемами. Их этажность и габариты следовали правилам строительных и противопожарных норм. Те же требования определили и планировку усадьбы. В доходных усадьбах пространство, ранее занимаемое огородами и службами, застраивается сдаваемыми внаем домами и флигелями. Постройки располагаются с необходимыми разрывами, друг за другом в два или три ряда в зависимости от величины участка. Дворовая территория приобретает ценность именно как место для дополнительного строительства. Наибольшее распространение получили одно-двухэтажные деревянные доходные дома, сочетающие в себе особенности и преимущества как многоквартирного дома, так и особняка.

Квартиросъемщикам предлагалось жилье разных уровней комфортности, различное по составу помещений: все здание целиком, отдельные квартиры, комнаты с общими кухнями или же «углы».

Несомненно, что еще одной из причин широкого распространения доходного жилья было отсутствие юридических механизмов и правовой основы приобретения отдельной квартиры. Купить можно было либо все домовладение целиком со всеми имеющимися на нем строениями, либо пустой участок под строительство.

Документально сдача жилья в аренду, или, как тогда говорили, «в кортом» [2], прослеживается с начала XIX в. [3]. Уже с середины 1850-х гг. становится нормой подача объявлений о найме в периодической печати. В издававшихся в Иркутске газетах «Восточное обозрение», «Иркутские губернские ведомости» помещались объявления о найме примерно следующего содержания: «Отдается в наем двухэтажный вновь отделанный флигель с мебелью», или «Желающие занять флигель при доме Надворной советницы А.Н. Быковой, по 3-й части города... флигель, где квартировал г. Шварц, могут адресоваться...», или «Желающие нанять квартиру с мебелью, не менее 5-ти комнат, ценою примерно от 10 до 15 руб. в месяц. Располагающие отдать такую в наймы могут доставить сведения в Иркутскую публичную библиотеку на Большой улице...» [4] и пр., и пр.

Деревянными доходными домами владели как крупные собственники, которые строили их специально для сдачи внаем, так и небогатые горожане, для которых сдача в аренду части своего имущества была основным источником дохода. Социальная принадлежность домовладельцев самая разнообразная: купцы, мещане, бывшие ссыльные, отставные военные и пр.

Арендные отношения между домовладельцами и нанимателями регулировались законом «О найме и отдаче в содержание частных имуществ» [5].

### **Начальный период строительства доходных домов**

Поначалу домовладельцы приспособливали свои обычные жилые дома для аренды, выделяя для постояльцев только часть помещений. Для большего комфорта делали дополнительные пристройки и организовывали автономные входы. Специально для квартирантов во дворах ставили флигели. Но объемно-планировочное решение самих зданий на первых порах кардинально не менялось, и только со временем изменения в использовании неизбежно привели к началу преобразований и появлению специфических построек, изначально предназначенных для сдачи внаем.

Очень интересны постройки начального периода доходного домостроения – 1850–1860-х гг., позволяющие проследить направленность трансформаций и постепенное появление специфических приемов для доходных домов. В этом смысле примечателен жилой дом по ул. Седова, 24, выстроенный в 1850–1860-е гг. (илл. 1.) [6]. Этот традиционный на первый взгляд двухэтажный с антресолью индивидуальный жилой дом, тем не менее, имеет черты доходного. На каждый этаж ведет отдельный вход, что уже говорит об автономном их использовании. Основные входы располагаются в боковом дворовом трехъярусном прирубке. Традиционно в обычных жилых особняках вход устраивался на торце бокового дворового прируба и был ориентирован в сторону двора. В данном же случае вход в помещения первого этажа находится в торце прируба, а вход в помещения второго – на боковой стороне прируба и ориентирован в сторону улицы, что является несомненным признаком наличия доходной функции.

Кроме того, ранее к правому боковому фасаду дома примыкала одноэтажная пристройка (снесена в конце 1980-х гг.) (илл. 2) с двумя входами со стороны улицы, первая дверь вела в небольшую квартиру (комнату), расположенную в самой пристройке, второй вход предназначался для жилья на первом этаже. Таким образом, на первом этаже могли быть устроены по меньшей



Илл. 1. Боковой прируб с балконом в верхнем ярусе и входами на нижний и второй этажи.

Фото Л.Г. Басиной, 1984 г.



Илл. 2. Общий вид дома со стороны улицы.

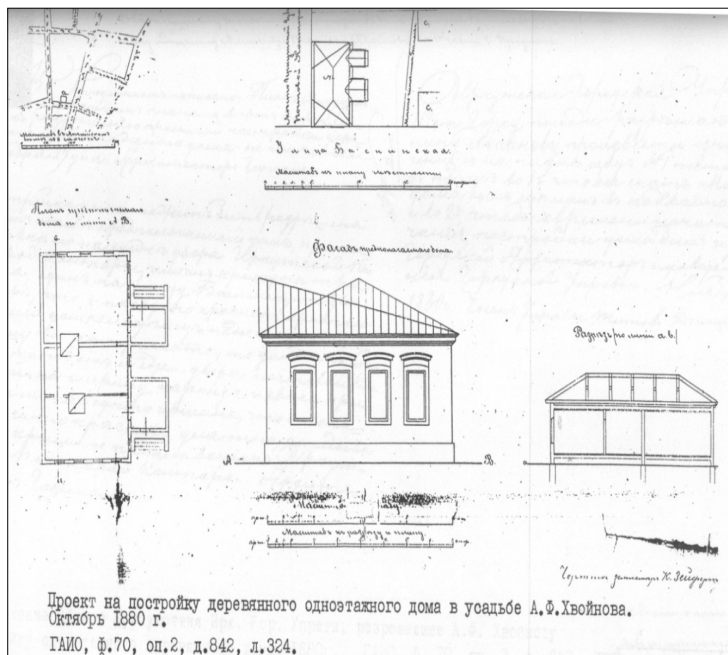
Справа к дому примыкает пониженная пристройка с двумя входами.

Фото Е.Ю. Барановского, 1980 г.

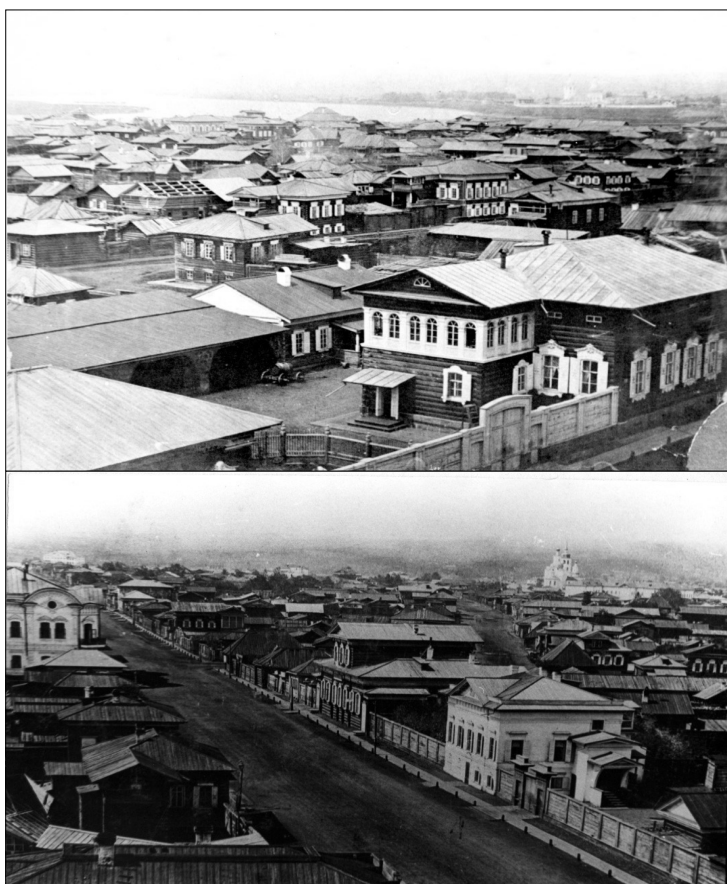
мере три «квартиры» с изолированными входами, также могло сдаваться внаем помещение на антресолях. Очевидно, что планировочное решение с отдельными входами на этажи в боковом дворовом прирубке сены было заложено сразу при строительстве дома, а пристройка со входами со стороны улицы появилась позже.

Сразу же после пожара 1879 г. для удовлетворения первого почти ажиотажного спроса на недорогое жилье на выгоревших участках началось активное массовое строительство зданий, специально предназначенных для аренды. В наиболее распространенных вариантах это были либо одноэтажные деревянные срубы, совмещающие в одном объеме

две жилые «ячейки» с отдельными входами, либо здания, сблокированные из двух или трех срубов (илл. 3) [7]. Эти непритязательные постройки интересны именно как первый опыт массового строительства наемного жилья. Со временем их либо заменяли новыми, либо реконструировали и надстраивали вторым этажом, но саму планировочную схему продолжали использовать и в более позднее время, как в одноэтажных, так и в двухэтажных доходных домах.



Илл. 3. Проект на постройку деревянного одноэтажного дома в усадьбе иркутского мещанина А.Ф. Хвойнова, октябрь 1880 г.



Илл. 4. Панорамы города, сделанные с Благовещенской церкви А. Гофманом в 1866 г.

### Типы доходных домов

По принципу организации внутреннего пространства, расположению лестниц и входов из всего многообразия деревянных доходных домов в застройке Иркутска можно выделить несколько основных типов: в местных традициях, секционный, коридорный, галерейный. Кроме того, существовали многочисленные их вариации и комбинированные виды, в том числе и с объединенными функциями, например жилья и торговли.

**Тип дома в местных традициях**, который, в отличие от всех остальных типов доходных домов, встречающихся также и в других регионах, был характерен именно для Иркутска.

Этот самый ранний по времени тип сложился в ходе приспособления индивидуальных жилых домов для сдачи в аренду, соединил черты народного жилища и многоквартирного дома, дал наибольшее количество модификаций и в той или иной степени повлиял на развитие других типов. Основным прототипом для него послужил наиболее распространенный в Иркутске небольшой деревянный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, сформировавшийся на основе местных строительных и композиционных приемов, государственных регламентаций, климатических особенностей и жизненного уклада иркутян. Такие дома имели Г-образный план и состояли из жилого объема и бокового прируба с сеней с лестницей. В верхнем ярусе прируба часто устраивались светелка или балкон, а

в более поздних версиях – остекленная веранда. Внутреннее пространство жилого объема делилось легкими перегородками и центрально установленной печью на несколько

помещений, жилые покои были ориентированы на улицу, кухня и хозяйственные помещения – во двор. Для увеличения площадей в условиях запрета на строительство двухэтажных деревянных жилых зданий [8] делали пониженные частично заглубленные в землю подклеты, а в дворовой части дома устраивали жилые антресоли. Величина основного объема также могла варьировать – основной объем мог быть четырехстенным или пятистенным. На фото А. Гофмана 1866 г. зафиксированы разные варианты традиционных жилых домов Иркутска допожарного периода (илл. 4).

При приспособлении для сдачи в аренду привычных традиционных форм индивидуальных домов в первую очередь необходимо было решить две основные взаимосвязанные задачи: создать комфортные максимально изолированные от соседей апартаменты и обеспечить их отдельными входами.

Наиболее оптимальным и оправданным с экономической точки зрения стало возведение двухэтажных доходных домов с раздельным использованием этажей. Подобно индивидуальному жилому дому такие постройки также имели Г-образный план и состояли из основного жилого объема и пониженного бокового входного прируба. Каждый этаж занимала одна квартира с самостоятельным парадным входом в боковом прирубке. Входы на разные этажи размещали рядом с одного крыльца, но при этом они были раздельными. Прируб делился надвое – одна из его частей (ближняя к основному объему) включала вход на первый этаж, другая – вход и лестницу на второй. Так же как и в индивидуальных домах, в верхнем ярусе прируба обычно устраивалась просторная, хорошо освещенная веранда с высокими арочными окнами. Внутреннее пространство основного жилого объема перегородками и печью обычно делилось на три или пять комнат с кухней и прихожей. Учитывая небольшую этажность, ограниченное количество квартир и, соответственно, соседей, уровень комфортности вполне соответствовал проживанию в собственном доме.

Приведенная схема является своего рода базовой моделью. Ее простота и универсальность допускали разные варианты использования. Прием вынесения кухни и части подсобных помещений в задний лестничный прируб позволял варьировать количество помещений, сдаваемых внаем. В таком случае на каждом этаже могли разместить по две маленькие квартиры со входами в разных прирубках или одну квартиру и комнаты, арендуемые по отдельности также с раздельными входами и пр.

Объемно-планировочное решение доходных домов в местных традициях действительно во многом сходно с подобным решением частных жилых домов. Идентичны набор и соотношение объемов в целом, расположение прирубов, но что особенно важно, доходные дома возводились теми же строительными артелями, с использованием таких же конструктивных и строительных приемов и в целом продолжали развитие в русле народной архитектуры.

Уже в ранних доходных постройках можно отметить специфическую отличительную черту, свойственную жилью, сдаваемому внаем, – переориентация парадных входов в сторону улицы.

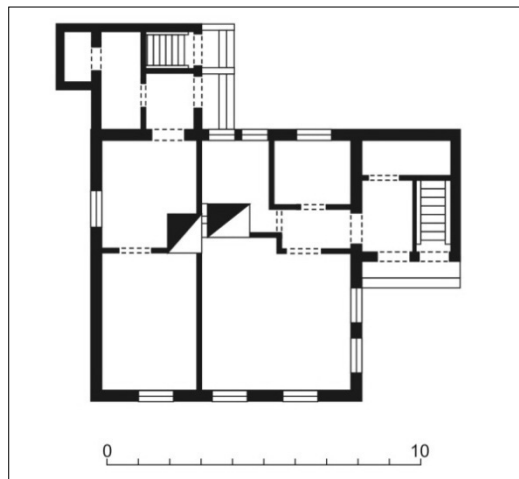
Последующие трансформации касаются преобразований самого входного лестничного прируба. В первую очередь меняется местоположение – прируб перемещается ближе к улице и располагается в одну линию с главным фасадом. Однако при таком положении прируба открытая со всех сторон веранда становится неудобной и даже неуместной, поскольку ее внутреннее пространство хорошо просматривается с улицы. Постепенно часто посаженные высокие арочные окна уступили место обычным оконным проемам, тем более что и сама веранда как место отдыха при наличии нескольких разных квартиросъемщиков потеряла смысл и превратилась либо в проходное помещение, либо частично была включена в состав одной из квартир.

Характерный пример построек этого типа – здание по ул. Б. Хмельницкого, 9, построенное в 1881 г. на выгоревшем в пожаре участке (илл. 5). Его общий облик вполне соответствует облику традиционных особняков более раннего периода. В то же время

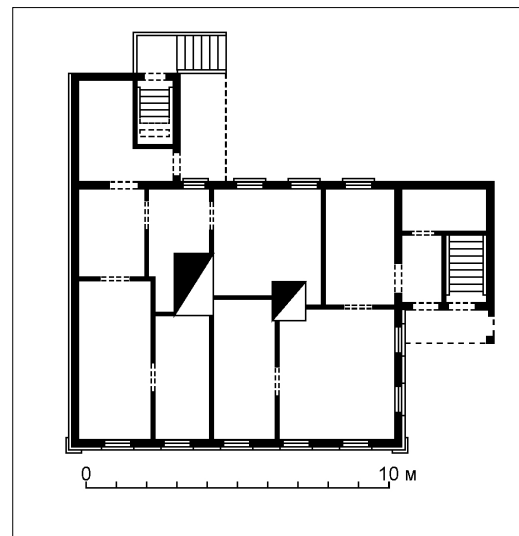
очевидны приемы, свойственные многоквартирному жилью: наличие двух отдельных входов, ведущих в квартиры на разных этажах, ориентация входов в сторону улицы, устройство дополнительного прируба к заднему фасаду также с двумя входами на разные этажи. В настоящее время на каждом этаже имеется по две квартиры.



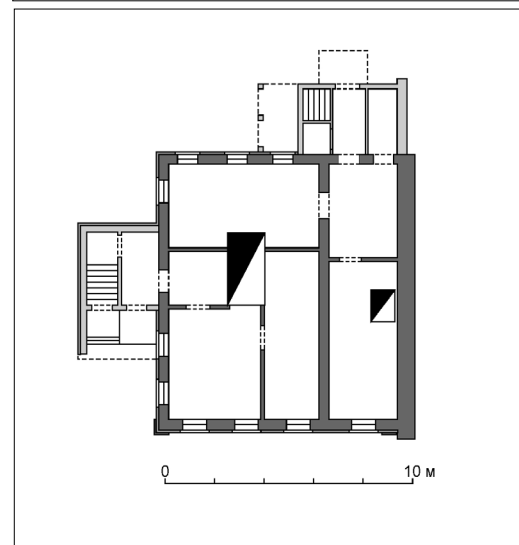
Ул. Б. Хмельницкого, 9



Ул. Декабрьских Событий, 43



Ул. К. Либкнехта, 35. Вдоль бокового фасада устроен каменный брандмауэр



Илл. 5. Примеры различных вариантов доходных домов в местных традициях

С 1863 г. была введена норма об обязательном расположении деревянных строений с соблюдением четырехсаженного разрыва от левой границы двора, в противном случае должны были возводиться брандмауэры [9]. Таким образом, дом можно было расположить у правой межи без устройства брандмауэров, а значит и без дополнительных расходов, потому наибольшее распространение получили дома с левосторонним расположением прируба. Поясним, что согласно циркуляру Министерства внутренних дел от 7 сентября 1867 г. № 667 «...под левой границей двора следует считать ту, которая находится на левой руке при выходе со двора на улицу, а не при входе с улицы на двор...» [10].



Илл. 6. Ул. Партизанская, 85

Выстроенное вскоре после пожара 1879 г. жилое здание по ул. К. Либкнехта, 35 (илл. 5) во многом сохраняет черты обычных жилых домов допозарного периода (общие пропорции, традиционное крыльцо с навесом на выкружке, пониженный первый этаж), но в то же время это уже доходный дом с автономными входами. В данном случае интересна постановка дома у левой боковой межи усадьбы с обязательным в этом случае каменным брандмауэром.

Со временем здания этого типа видоизменяются и приобретают признаки, свойственные другим типам, и все менее остаются похожими на особняки. Планировка этажей и преобразование входного прируба в лестничный блок в целом уже соответствуют секционному типу.

#### Секционный тип

Здание по ул. Партизанской, 85 – любопытный пример использования традиционных форм. Построенный в начале 1880-х гг. доходный дом имеет поперечный мезонин, при этом принцип организации входов и планировка в целом соответствуют доходным домам в «местных традициях».

В 1880–1890-е гг. появляется много построек секционного типа. Часть из них как бы продолжала развитие и совершенствование типа дома в местных традициях,



Илл. 7. Ул. Марата, 24–26. Пример одинаковых секционных доходных домов с зеркально отраженным расположением лестничных прирубов в зависимости от положения в усадьбе. Первоначально эти здания входили в состав одной усадьбы и были построены с учетом требований Строительного устава.

Левое здание поставлено непосредственно у межи, правое – с необходимым отступом в четыре сажени. Между зданиями был устроен въезд во двор.

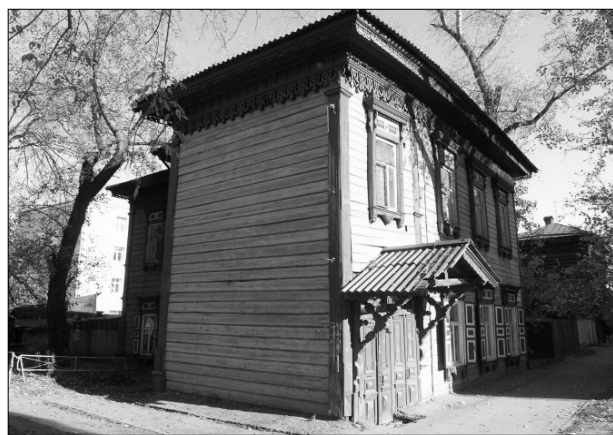
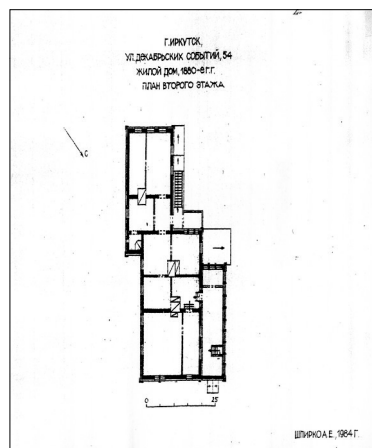
Другая часть была связана с профессиональной архитектурной деятельностью и появлением новых планировочных приемов.

Дальнейшее развитие домов в местных традициях и преобразования их в полноценные секционные дома были связаны с увеличением доли жилых помещений и совершенствованием входных лестничных прирубов (илл. 7).

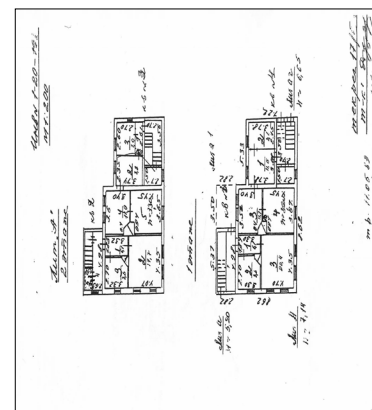
Со временем появляются различные варианты их устройства и блокировки. Исчезновение сплошного остекления веранды по двум или трем сторонам дало возможность размещения прируба с любой из боковых сторон основного объема; в узких или тесно застроенных усадьбах лестничный прируб мог перемещаться на задний фасад. Также происходят трансформации прируба по высоте и объединение его под одну крышу с основным объемом и далее включение прируба в общий объем дома (илл. 8).



Ул. Декабрыевских Событий, 54



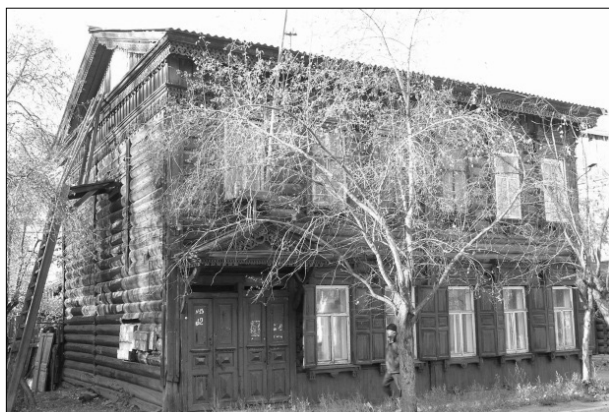
Ул. 5-й Армии, 43



Ул. Красногвардейская, 25 – лестница включена в общий объем на дворовой части дома

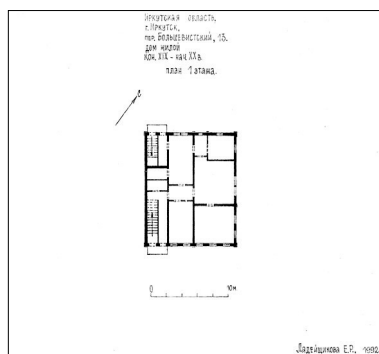






Пер. Большевистский, 13

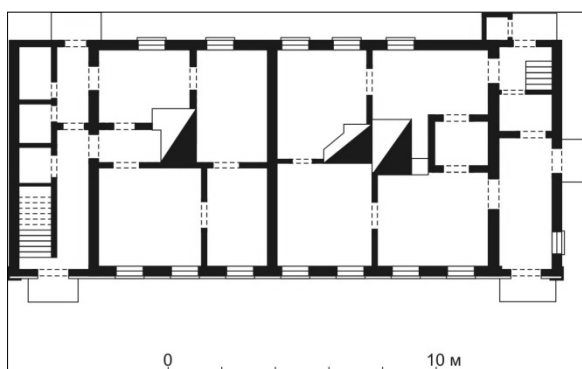
Илл. 8. Примеры секционных доходных домов



Парадная и черная лестницы расположены по одной оси и объединены в общий объем



Ул. Грязнова, 19. Общий вид со стороны улицы



План первого этажа



Пройильная резьба убранства наличников

Илл. 9. Ул. Грязнова, 19

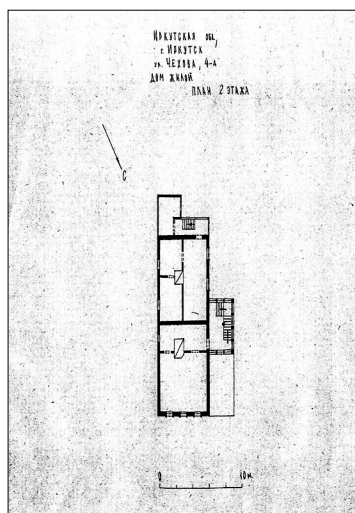
С учетом действовавших в то время нормативных ограничений габаритов деревянных зданий и требований к устройству входов и лестниц распространение получили одно- и двухсекционные здания.

В двухсекционных постройках для кардинального увеличения жилых площадей использован опробованный прием блокировки двух жилых модулей. При этом расположение дома и места примыкания входных прирубов варьировались в зависимости от конфигурации и размеров участка. Если позволяла ширина участка, дом ставили вдоль улицы, а прирубы располагали по торцам, и тогда все квартиры имели парадные входы с улицы. Для уменьшения общей ширины объема либо один, либо оба прируба помещали на задний фасад. В узких участках дом ставили торцом к улице. В любом случае на каждом этаже получалось по две полноценных квартиры с отдельными входами. Имелись различные варианты устройства входных прирубов, которые различались как по общим габаритам, так и по характеру примыкания к основному объему: пониженные относительно основного объема под самостоятельными крышами; равновысокие; меньшей или одной ширины с основным объемом и т. д. Пример двухсекционного доходного дома – здание по ул. Грязнова, 19 (илл. 9).

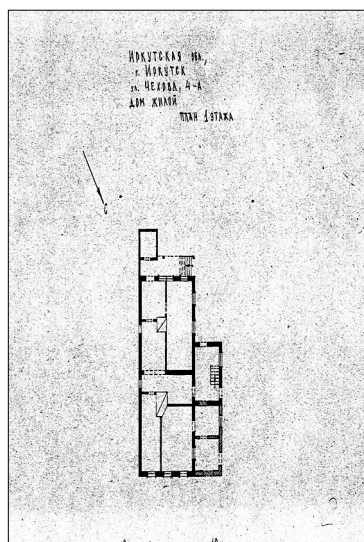
Два его лестничных блока, расположенных по торцам, включены в об-



Ул. Чехова, 4. Общий вид со стороны улицы



Поэтажные планы



Илл. 10. Ул. Чехова, 4

щий объем, и каждый из них имеет парадный и черный входы. Общий объем разделен поперечной капитальной стеной, и на каждом этаже устроено по две квартиры с отдельными входами. Как и большинство аналогичных зданий, этот дом строился поэтапно. В 1902 г. над первоначальным одноэтажным объемом был сооружен второй этаж и реконструированы лестничные прирубы. Великолепный пропильный декор был выполнен в 1910 г. в ходе очередной реконструкции.

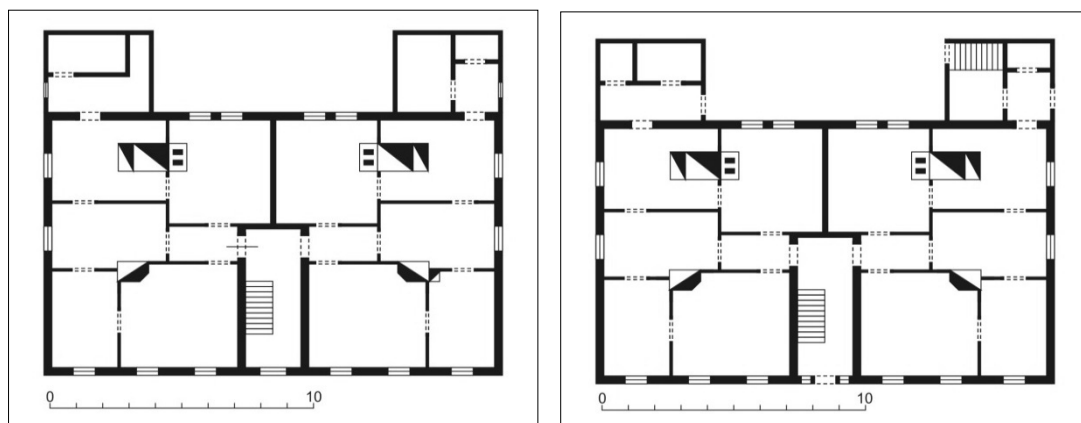
Интересен пример секционного дома по ул. Чехова, 4 (илл. 10). На первый взгляд он воспринимается как обычный традиционный особняк с двухъярусным прирубом сени с остекленной галереей. Однако это двухсекционный доходный жилой дом с двумя входными прирубами. Его жилой объем, сблокированный из двух жилых модулей, поставлен торцом к улице.

Скорее исключением является вариант удвоения жилых модулей, при котором объемы блокируются входными прирубами, – доходный дом по ул. 25-го Октября, 18 (илл. 11). При такой бло-

ировке перед входами образуется довольно удобный небольшой дворик – курдонер.



Илл. 11. Доходный дом по ул. 25-го Октября, 18



Илл. 12. Доходный дом по ул. Седова, 33. Поэтажные планы

На рубеже XIX – начала XX в. появляются секционные доходные дома, выполненные по проектам профессиональных архитекторов. Такие постройки отличаются «прорисованными» рациональными планами, четким функциональным зонированием, выверенными пропорциями. Примером может служить четырехквартирный двухэтажный доходный дом с центральным лестничным блоком, построенный в конце 1880-х гг. в небольшой частной жилой усадьбе по ул. Седова, 33 (илл. 12). Этот дом состоит из поставленного вдоль улицы двухэтажного жилого объема и двух прирубов к дворовому фасаду, дополняющих общий объем до П-образной формы. Планировка основного объема строго симметрична относительно поперечной оси. По центральной оси в уличной части дома капитальными стенами выделен лестничный блок с общим парадным входом, через который можно попасть на первый и второй этажи. Дополнительные входы устроены в дворовых прирубках. На обоих этажах устроено по две одинаковые квартиры. В данном случае, так же как и в более ранних образцах, в планировке уже изначально закладывается возможность аренды части помещений пораздельности.

С 1890-х гг. получили распространение доходные дома коридорного типа, более подходящие для покомнатной аренды, ориентированные на небольшие семьи и одиночных квартиросъемщиков. Понятно, что уровень комфортности проживания в таких домах был ниже, но спрос на них имелся, и, судя по количеству, немалый.

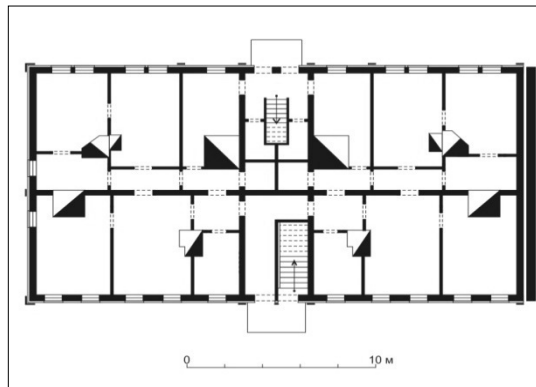
Преимущественно строились дома с центральным продольным общим коридором, объединяющим жилые помещения с входами и лестницами. Можно выделить несколько разновидностей: коридор мог быть сквозным; неполным сквозным (тупиковым с одной или двух сторон) или Г-образным, но, как правило, центральным. Иногда в одной постройке совмещали планировочные приемы, например в одной половине устраивали отдельные квартиры, другая делилась на комнаты с общим тупиковым коридором. Такая планировка позволяла совмещать покомнатный и поквартирный виды аренды.

Различаются такие постройки и по расположению лестничных блоков. Учитывая габариты зданий коридорного типа, наиболее рациональным было размещение лестничного блока по центральной поперечной оси, при этом он мог членить или весь объем насквозь, или же только его уличную часть. Имелись различные варианты устройства входов: парадный вход мог быть общим для обеих этажей, а могли быть устроены вдвойные входы, ведущие на разные этажи. Имеется редкий пример устройства тройного парадного входа (ул. Грязнова, 9), где центральная дверь ведет на второй этаж, а боковые – в помещения первого этажа (см. илл. 13). Дополнительные входы устраивались либо на боковом дворовом фасаде основного объема, либо в дворовых прирубках.

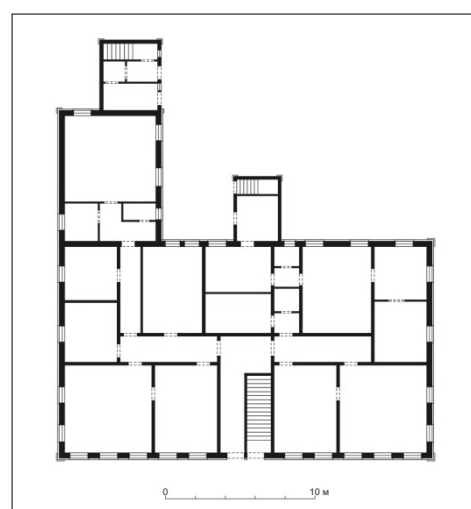
В целом доходные дома коридорного типа отличаются более крупными общими габаритами. Общая протяженность жилого объема зачастую приближается к предельно допустимой (строительные нормы допускали длину деревянных зданий не более 12 сажень – 25,6 м) [11].



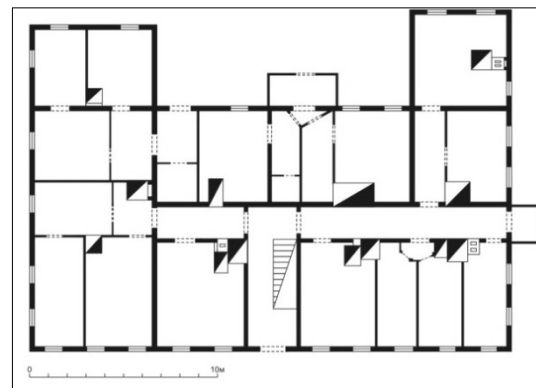
Ул. К. Либкнехта, 11



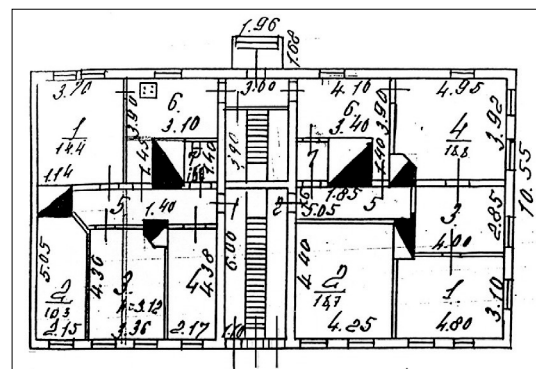
Ул. Бабушкина, 11



Ул. С. Разина, 22



Ул. Грязнова, 9. Особенность – тройной парадный вход



Планы первого этажа

Илл. 13. Примеры зданий коридорного типа

Отапливались квартиры печами, топки которых были устроены со стороны коридора.

Пример доходного дома с центральным продольным коридором – двухэтажное деревянное здание по ул. К. Либкнехта, 11 (илл. 13), построенное в 1900-е гг. Его планировка строго симметрична: по поперечной оси располагается сквозной лестничный блок, включающий парадную и черную лестницы со входами с улицы и со двора, по продольной оси – центральный коридор. К лестницам, делящим дом на две равные половины, примыкают помещения общего пользования: туалеты и общие кухни с большими печами. При всей композиционной цельности и завершенности, в планировку была изначально заложена обычная для доходных домов возможность многовариантного использования помещений – на каждом этаже можно было разместить по две большие квартиры или четыре маленьких, можно было комбинировать квартиры и сдавать комнаты по отдельности.

Дом по ул. Бабушкина, 11 (илл. 13) относится к коридорному типу с Г-образным центральным коридором, объединяющим парадную лестницу и жилые помещения с общей кухней и санузлами, вынесенными в отдельный прируб к заднему фасаду. Черные входы и лестницы устроены на дворовом фасаде в отдельных прирубках.

Доходный дом по ул. С. Разина, 22 (илл. 13), построенный в 1907 г., иллюстрирует тип с неполным сквозным или тупиковым коридором. Его крупный двухэтажный корпус поставлен вдоль улицы. В правой части устроен центральный продольный коридор, объединяющий жилые комнаты, входы и лестницы, в левой – небольшие отдельные квартиры. Парадный вход устроен по центру главного фасада, дополнительный – на боковом.

**Дома галерейного типа** получили наименьшее распространение. В условиях Иркутска из-за сурового климата, продолжительных и снежных зим устройство открытых галерей и открытых лестниц, которые комфортно использовать только часть года, было нецелесообразным. Но, тем не менее, существовало несколько разновидностей зданий этого типа.

В отличие от городов Европейской России, где дома с галереями появились на ранней стадии формирования доходного жилья, в Иркутске этот тип, напротив, относится к более позднему.

Следует пояснить, что первые галереи появились при приспособлении обычных домов для сдачи в аренду и были связаны с трансформациями входных прирубов и перерождением входов в сторону улицы. Устроены они были следующим образом: боковой входной прируб располагался на традиционном месте, а на главном фасаде в соответствии с новыми тенденциями возводилась «фальш-стена» с парадным уличным входом (илл. 14). Между этой стеной и прирубом устраивалась открытая галерея.

Позже в связи с увеличением объемов и усложнением планировочной схемы для обеспечения отдельных входов в квартиры второго этажа на боковых и задних фасадах стали делать открытые галереи, на которые вели открытые лестницы.

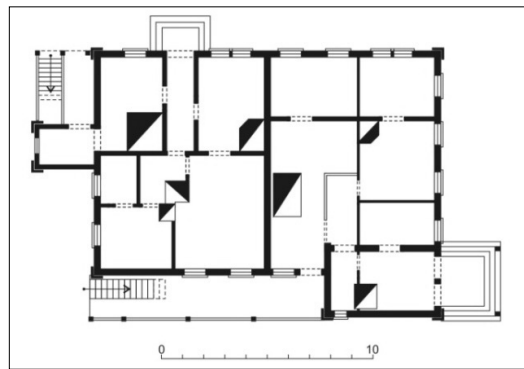
Характерная особенность иркутских домов с галереями состояла именно в том, что галереи, как правило, устраивались для организации входов. Планировка при этом могла быть либо секционной, либо коридорной.



Илл. 14. Здание по ул. Грязнова, 17 – пример дома с галереей и лицевой «фальш-стеной», возведенными позднее самого дома при приспособлении его под аренду и раздельное использование этажей



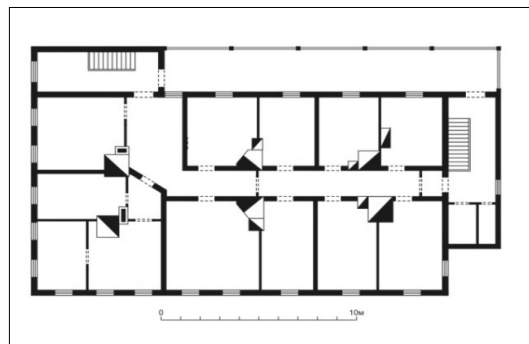
Ул. Ф. Энгельса, 21



План первого этажа



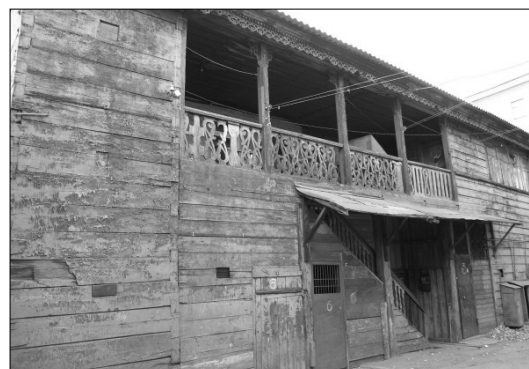
Ул. Желябова, 16



План второго этажа



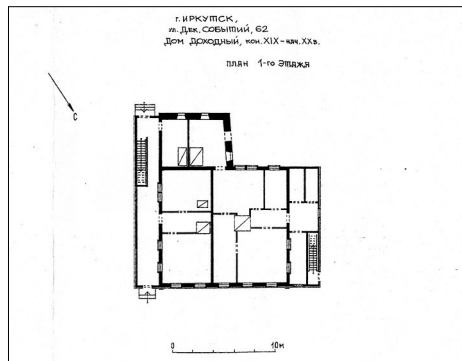
Ул. Горького, 16



Ул. Горького, 16, дворовый фасад



Ул. Декабрьских Событий, 62.  
Открытые галереи по обоим торцам  
жилого объема (на левой галерее  
остекление – позднее)



План первого этажа

Илл. 15. Примеры зданий галерейного типа

В 1910–1911 гг. почетным гражданином города А.И. Шастиным по профессиональному проекту был построен крупный двухэтажный доходный дом, благодаря пышному декору сегодня известный как «Кружевной» (илл. 15). Но интересен не только декор, но и объемно-пространственное решение. В данном случае перед архитектором стояла задача размещения крупного объема в узкой, вытянутой в глубину квартала усадьбе. Дом поставили торцом к улице непосредственно у левой боковой межи. Расположение галереи на левом боковом продольном фасаде позволило, с одной стороны, создать дополнительные автономные входы, с другой – обыграть довольно неудобный, но необходимый отступ от межи для устройства окон [12]. Галерею и боковой прируб перекрыли общей с домом вальмовой крышей, акцентированной по углам фронтонами и шатрами. В результате получился выразительный усложненный объем. Первоначально дом поперечным перерубом делился на две половины, в каждой из которых была устроена просторная квартира (одинаковые на обоих этажах), т. е. планировка была секционной. Сдвоенные парадные входы в квартиры, расположенные в уличной части дома, находились на лицевом фасаде бокового прируба, дополнительные – с открытой галереи.

В доходном доме по ул. Желябова, 16 открытая галерея на боковом продольном фасаде снаружи и продольный Г-образный центральный коридор внутри объединяют входные лестничные прирубы на главном и дворовом фасадах (илл. 15). К настоящему времени открытая лестница, ведущая на галерею, утрачена. Сама галерея покоится на крестообразных консолях, а односкатный навес над ней опирается на фигурные столбики.

Положение галерей и организация входов варьировались в зависимости от планировочной структуры самого дома и его положения в усадьбе. Например, существуют здания с двумя галереями на обоих боковых фасадах или же с двумя галереями на боковом и дворовом фасадах.

Кроме доходных построек, сдававшихся только под жилье, строились дома, совмещающие жилье и торговлю. Вариантов домов с таким сочетанием было довольно много, среди них: приспособление под торговлю одного из помещений с устройством двери на уличном фасаде на месте обычного оконного проема, устройство лавки в отдельном прирубе и т. п. Но наиболее выразительный и излюбленный иркутянами тип – угловой доходный дом со срезанным внешним углом, в котором в уровне первого этажа устроен вход в торговое помещение. Встречаются и одноэтажные, и двухэтажные образцы. Один из интересных примеров – доходный дом с торговым помещением, расположенный по ул. Халтурина, 15 (илл. 16).

К сожалению, в краткой статье невозможно показать все многообразие доходных домов. Приведенные типы являются основными, а кроме того, существовало еще огромное количество комбинированных видов и модификаций. Все планировочные схемы были достаточно гибкими – постройки приспособлялись к каждой конкретной ситуации, строились поэтапно, видоизменялись и перестраивались в соответствии с пожеланиями и возможностями домовладельцев.



Илл. 16. Доходный дом с магазином по ул. Халтурина, 15.  
Общий вид

### ПРИМЕЧАНИЯ

1. Доходный дом – многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир в аренду.
2. «КОРТОМ м., кортома ж. вост. наем, съем, прокат, аренда, оброк, откуп (...). В кортом, из кортомы берут земли, воды, леса, ловли, прииски, хутора, а в Сибири также дома...» (Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка. М.: Изд. центр «Терра», 1994. Т. 2. С. 170).
3. По информации иркутского историка А.Н. Гаращенко, известны нотариально заверенные документы по найму, датируемые началом XIX в.
4. Иркутские губернские ведомости. 1857. 17 окт. (№ 23). С. 11; 1858. 4 сент. (№ 37). С. 12; 18 сент. (№ 38). С. 12.
5. Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1: Законы гражданские. СПб., 1900. Кн. 4. Разд. 3. Гл. 2, отд. 1. Ст. 1691, 1692.
6. Это здание по ул. Седова, 24 было отреставрировано в 2010 г. В ходе реставрационных работ первый этаж, ранее существенно скрытый поднявшимся культурным слоем, был поднят до первоначальной отметки.
7. ГАИО. Ф. 70. Оп. 2. Д. 842. Л. 324. (Приводится по научно-исследовательской документации «Историко-архитектурное обоснование реконструкции исторического квартала № 21 Центральной части г. Иркутска», Бубис Н.Г., Ладейщикова Е.Р., архив Службы по сохранению историко-культурного наследия, № 477/Б).
8. Запрет на строительство двухэтажных деревянных жилых зданий в Иркутске был снят в 1864 г.
9. Бутырский Д. Устав строительный. М., 1903. Разд. III, п. 199. С. 135 (разъяснения в Примечании).
10. Цит. по: Памятная книжка для домовладельцев и вообще лиц, имеющих недвижимые собственности в городах и столицах. М.: Унив. типография (Катков и К°), 1868. Ч. 1. Гл. 3, п. 3. С. 17.
11. Бутырский Д. Указ. соч. Разд. IV. Гл. III, отд. 2, п. 192. С. 128.
12. Согласно Строительному уставу, дом, поставленный у самой межи, не должен иметь окон на двор и крышу своего соседа (Бутырский Д. Указ. соч. Разд. III, п. 192. С. 192).

