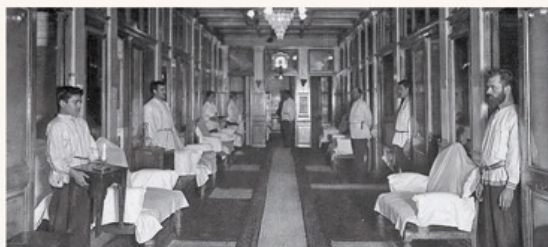


СВЕТЛАНА ВОРОШИЛОВА



В КОНКЕ БЕЗ СМАРТФОНА

Как выжить
в дореволюционном
Петербурге



Типы России. — Types de Russie. № 67
Разсылный. — Comissionnaire,



Светлана Ворошилова

**В конке без смартфона:
Как выжить в
дореволюционном Петербурге**

«Альпина Диджитал»

2026

УДК 94(470.23-25)".../1917"
ББК 63.3(2-2Санкт-Петербург)

Ворошилова С.

В конке без смартфона: Как выжить в дореволюционном
Петербурге / С. Ворошилова — «Альпина Диджитал», 2026

ISBN 978-5-00-272080-4

Представьте, что вы внезапно оказались в дореволюционном Петербурге. В кармане ни телефона, ни банковской карты, да и все равно они здесь бесполезны. А вам нужно снять приличное жилье, поесть без риска для здоровья, не заблудиться и вообще как-то здесь выжить. Отправляясь в прошлое, возьмите с собой этот путеводитель. Он не о достопримечательностях, а о повседневной жизни столицы Российской империи и деталях быта, которые обычно остаются за кадром. Вы узнаете, где поесть, на чем доехать до центра, что делать с зубной болью, как работают экстренные службы, куда ходить за покупками, откуда узнавать новости и актуальные мемы. Перед вами Петербург без ретуши – шумный, неудобный, незнакомый и при этом удивительно узнаваемый. Город, в котором уже существовали доставки, пробки, фастфуд и финансовые пирамиды, просто выглядели они немного иначе. Всё, что нужно для выживания в столице позапрошлого века, собрано под одной обложкой в удобном формате инструкций. Приятного путешествия во времени!

УДК 94(470.23-25)".../1917"
ББК 63.3(2-2Санкт-Петербург)

ISBN 978-5-00-272080-4

© Ворошилова С., 2026

© Альпина Диджитал, 2026

Содержание

Пролог	9
Глава 1	10
Как искать квартиру?	11
Что такое доходный дом и почему вам, скорее всего, придется жить именно в нем	12
Сколько это стоит?	15
Площадь, этаж, планировка	19
Водопровод и ванна	21
Конец ознакомительного фрагмента.	22

Светлана Ворошилова

В конке без смартфона: Как выжить в дореволюционном Петербурге

Знак информационной продукции (Федеральный закон № 436–ФЗ от 29.12.2010 г.)



Научный консультант: *Екатерина Блатова*

Редактор: *Дарья Грицаенко*

Издатель: *Павел Подкосов*

Руководитель проекта: *Александра Шувалова*

Арт-директор: *Юрий Буга*

Дизайн обложки: *Алина Шевкопляс*

Корректоры: *Елена Воеводина, Татьяна Мёдингер*

Верстка и подготовка иллюстраций к печати: *Андрей Ларионов*

© Ворошилова С., 2026

© ООО «Альпина нон-фикшн», 2026

* * *

**СВЕТЛАНА
ВОРОШИЛОВА**

В КОНКЕ БЕЗ СМАРТФОНА

Как выжить в дореволюционном
Петербурге

АНО
АЛЬПИНА НОН-ФИКШН
Москва, 2026

Все права защищены. Данная электронная книга предназначена исключительно для частного использования в личных (некоммерческих) целях. Электронная книга, ее части, фрагменты и элементы, включая текст, изображения и иное, не подлежат копированию и любому

другому использованию без разрешения правообладателя. В частности, запрещено такое использование, в результате которого электронная книга, ее часть, фрагмент или элемент станут доступными ограниченному или неопределенному кругу лиц, в том числе посредством сети интернет, независимо от того, будет предоставляться доступ за плату или безвозмездно.

Копирование, воспроизведение и иное использование электронной книги, ее частей, фрагментов и элементов, выходящее за пределы частного использования в личных (некоммерческих) целях, без согласия правообладателя является незаконным и влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность.

Пролог

Вы когда-нибудь мечтали оказаться в дореволюционном Петербурге? Что ж, иногда мечты сбываются.

Вы открываете глаза и понимаете: что-то не так. Вы стоите на Невском – но это не ваш Невский. По мостовой грохочут экипажи и какие-то странные транспортные средства, дома до самых верхних этажей увешаны рекламой с непривычной орфографией, люди одеты как массовка для съемок исторического сериала. Звуки и даже запахи (особенно запахи!) – все другое.

Вы судорожно хватаетесь за карман – телефон на месте. Но экран черный.

Метро нет. Интернета нет. Нет онлайн-карт, приложений для доставки и сервисов по поиску жилья. Ничего не понятно, и нет возможности погуглить, что делать.

Но не паникуйте! Эта книга – ваш путеводитель по Петербургу XIX – начала XX века, гид по реальности, которая гораздо интереснее (но, если честно, и гораздо неудобнее), чем в мечтах. В этом путеводителе ничего не будет о достопримечательностях Северной столицы. Хотя почему Северной? Для вас теперь просто столицы. Поговорим о гораздо более насущных вещах.

Как искать квартиру, во сколько она обойдется и на какие удобства вы можете рассчитывать? Как устроено общественное питание, от ресторанов до стритфуда? Есть ли доставка? Как обстоят дела с общественным транспортом, средствами связи, медициной, благоустройством улиц, общественными туалетами, в конце концов? Где можно развлечься в свободное время? Каких опасностей остерегаться и куда обращаться, если неприятности все же произошли?

Книга устроена просто: каждая глава отвечает на один практический вопрос. 16 тем – 16 инструкций. Начнем?

Глава 1

Жилье

Первое, что вам предстоит сделать, – найти квартиру. Для начала, впрочем, можно поселиться в гостинице. С этим никаких сложностей не возникнет: к началу XX века их в Петербурге работало уже более трехсот. Разброс цен был максимально широким: клетушка в гостинице с сомнительной репутацией могла обойтись всего в 30 копеек в сутки, а за люкс в респектабельном отеле просили несколько десятков рублей.

Кстати, некоторые из гостиниц могут быть знакомы. Например, на Исаакиевской площади вы найдете на своих местах и «Асторию»¹ (современный адрес – ул. Большая Морская, 39), и «Англетер»² (ул. Малая Морская, 24), а напротив Московского (то есть, конечно, Николаевского) вокзала – гостиницу «Октябрьская» (современный адрес – Лиговский пр., 10/118). Только она еще никакая не «Октябрьская», а «Знаменская»³ или «Большая Северная»⁴.

Стоило на любой из столичных вокзалов прибыть поезду, как его уже встречали посыльные из разных гостиниц, наперебой предлагая свои услуги. Охотно помогали в поисках гостиницы и извозчики: они могли по внешнему виду пассажира оценить его платежеспособность и решить, куда именно его везти. Делали они это, конечно, небескорыстно: гостиницы приплачивали им за каждого нового постояльца.

Еще один популярный формат временного жилья – меблированные комнаты. Этот вариант обычно выбирали те, кто приезжал в Петербург на более долгий срок – на несколько недель или месяцев. Меблированные комнаты были, по сути, той же гостиницей: коридор, направо и налево – двери в комнаты, в каждой – стандартная гостиничная обстановка. Кухонь нет, а готовить в комнатах, как правило, запрещено. Уборка и услуги коридорного включены в стоимость.

Такие заведения в центре можно было найти буквально на каждом шагу; стоили они дешевле гостиниц, но дороже комнат, сдаваемых в квартирах на долгий срок. Хотя среди меблированных комнат были и вполне приличные, в целом репутация у них была не слишком хорошей (на что намекает пренебрежительное наименование «меблирашки»). Это видно и из классической литературы: почти всегда герои выбирают меблированные комнаты не от хорошей жизни.

Но надолго в гостиницах и «меблирашках» задерживаться не будем. Давайте подыщем вам настоящее жилье!

¹ С 1912 года. – *Здесь и далее примечания автора.*

² Под этим названием – с 1911 года. Под названиями «Шмидт-Англия» и «Англия» – с 1876 года.

³ До 1889 года.

⁴ С 1889 по 1930 год.

Как искать квартиру?

Как найти квартиру в городе, где вы никого не знаете, без интернета и сервисов по подбору жилья? Не волнуйтесь, раз люди в XIX веке справлялись, то и вы обязательно справитесь! У вас есть сразу несколько опций.

Первый способ – газеты с объявлениями. Почти в каждой газете, выходившей на рубеже XIX–XX веков, был огромный раздел с рекламными объявлениями, а в нем – десятки предложений от владельцев жилья. Наниматели тоже публиковали объявления, но гораздо реже.

Второй способ – обратиться в риелторскую компанию. Их первые прообразы появились в Петербурге еще в XIX веке. Самой успешной была «Справочная – комиссионерская контора первого разряда» при компании «Торговый дом “Е. Копаныгин и Ко”» (современный адрес – ул. Большая Московская, 3). Организация оказывала услуги по сдаче и найму жилья, а со временем стала выпускать свою газету с объявлениями о недвижимости. Копаныгин мечтал объединить все аналогичные учреждения России в единую сеть, но не успел: наступил 1917 год.

Стоимость услуг конторы Копаныгина для нанимателей: «Справки лично по числу комнат – 25 коп., готовые справки – 50 коп., с доставкой на дом – 3 руб.».

Третий, самый простой способ – гулять по району, который вам нравится, и внимательно смотреть по сторонам. Владельцы жилплощади часто вывешивали на окнах квартир «билетики» о сдаче. Поначалу такие объявления писали как придется, но в конце XIX века городские власти выпустили «Правила единообразного написания “билетиков” о сдаче квартир внаем». Теперь по цвету билетика сразу можно было понять, что именно предлагается: объявления о сдаче квартир печатали на розовой бумаге, комнат – на зеленой, углов – на белой.

Что такое доходный дом и почему вам, скорее всего, придется жить именно в нем

Теперь, когда мы разобрались, как искать квартиру, давайте посмотрим, что представлял собой петербургский рынок жилья 150 лет назад.

Этот рынок очень отличался от современного – как минимум тем, что до 98% фонда составляло арендованное жилье. Дело в том, что отдельные квартиры в те времена практически не продавались. В XIX веке существовало всего два варианта собственного жилья: либо особняк (а это очень дорого, если только он не достался в наследство – да и тогда содержать его будет накладно), либо доходный дом, где ты занимаешь одну из квартир, а остальные сдаешь.

Второй вариант был настоящей золотой жилой: пятиэтажный доходный дом мог окупиться за каких-нибудь пять-десять лет. Особенно если использовать земельный участок по максимуму: застроить его корпусами по всему периметру, оставив посередине двор-колодец. Но и это не предел: можно втиснуть корпуса и внутрь периметра, чтобы получилась сеть дворов-колодцев. Да, у жильцов таких дворовых флигелей будет мало шансов когда-нибудь увидеть в своих квартирах солнечный свет – но застройщиков это не слишком волновало, тем более что обязательных норм инсоляции жилых помещений тогда еще не было.

Доходными домами владели как частные лица, так и организации: купеческие союзы, банки, научные и учебные заведения, церкви и монастыри. Даже владельцы особняков в XIX веке часто переоборудовали их в доходные дома: оставляли себе один этаж, а остальные перedelывали в квартиры под сдачу, да еще надстраивали этаж-другой.



Доходный дом К. К. Шмидта, Перекупной пер., 12, Херсонская ул., 13.
Фото: ателье К. Буллы, 1913 г.

Как часто сегодня приходится слышать жалобы на советскую и постсоветскую жилую застройку: некрасиво, убого, то ли дело раньше! Забавно, но точно такие же жалобы можно было услышать и двести лет назад. Вот, например, очерк Фаддея Булгарина 1833 года: «Особенно в последние десять лет почти целые части города (превышающие объемом целые провинциальные города) вновь выстроились. Хозяева домов стараются строить как возможно скорее, дешевле, мало думают о красе фасада и прочности здания, а только рассчитывают доход. <...> Первая мысль, чтоб из массы спаянных известью кирпичей добыть как возможно более денег; о потомстве, о красоте здания – ни полмысли!»⁵

С ним согласен автор путеводителя по Петербургу (1843), историк и статистик Иван Пушкарёв: «С быстротою удивительною, невероятною для жителей других городов, производится здесь частными людьми постройка новых домов; зато некоторые из них строятся не прочнее, не лучше, чем платье, приготовляемое для Апраксина двора. Спекулятор не заботится о прочности и о внутреннем достоинстве своего дома, имея в виду только одну прибыль»⁶.

Художник, автор воспоминаний о дореволюционном Петербурге Михаил Григорьев еще категоричнее: «Дома, выстроенные во второй половине XIX века и позже, являются оскорблением архитектуры и нарушением всех правил гигиены человеческого жилья»⁷.

На рубеже веков строить стали еще быстрее. «Строительная горячка, несколько лет назад охватившая наш Богом подмоченный Петербург, продолжает свирепствовать, – отмечает писатель Сергей Минцлов в 1903 году. – ...Иные дома стоят еще без дверей и окон, а уж в газетах пестреют объявления о сдаче квартир в них. Нарасхват идут!»⁸

Теперь давайте посмотрим, как выглядели типичные квартиры в доходных домах. Здесь вас может ждать некоторое разочарование. Очень уж популярен стереотип, что обычная дореволюционная петербургская квартира – это шесть – восемь просторных комнат, пятиметровые потолки, наборный паркет и роскошная парадная с витражами. Не то что все эти хрущевки, брежневки и студии в «человечниках».

Нет, эти роскошные восьмикомнатные квартиры действительно существовали, но их, согласно данным переписей, было не больше 10% от всего петербургского жилого фонда. Еще 40% составляли 3–5-комнатные квартиры. А остальные 50% – одно- и двухкомнатные квартиры, причем часто даже без кухонь⁹.

Кроме того, в многокомнатной квартире далеко не всегда проживала одна семья. В XIX веке была распространена субаренда, когда арендаторы сдавали одну или несколько комнат в своей квартире другим жильцам (согласно тогдашнему законодательству, сделать это можно было даже без уведомления собственника). Наконец, почти 10% жилого фонда состав-

⁵ Булгарин Ф. В. Воспоминания: отрывки из виденного, слышанного и испытанного в жизни. Ч. 1. – СПб.: Тип. Н. Греча, 1846.

⁶ Пушкарёв И. И. Описание Санкт-Петербурга и уездных городов С.-Петербургской губернии: с виньеткой и планом С.-Петербурга, исправленным Комитетом гидравлических работ и городских строений. Ч. 1–4. – СПб.: Изд. собств. иждивением авт., 1839–1842 (тип. Н. Греча).

⁷ Григорьев М. А. Петербург 1910-х годов. Прогулки в прошлое. – СПб.: Рос. ин-т истории искусств, 2005.

⁸ Минцлов С. Р. Петербург в 1903–1910 годах. – М.: Salamandra P. V.V., 2012.

⁹ Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. – М.: Центрполиграф, 2025.

ляли так называемые «квартиры для угловых жильцов»: там в субаренду сдавались уже не комнаты, а углы или койки. Четыре угла комнаты отгораживались друг от друга занавесками; углы с окнами стоили дороже, без окон – дешевле. Что до коек, их часто снимали напололам рабочие, трудившиеся в разные смены: пока один работал, другой спал, потом они менялись. В 1900 году в Петербурге насчитывалось 17 800 таких угловых квартир.

Сколько это стоит?

Как и сегодня, цены сильно варьировались в зависимости от района. Конечно, как предупреждает нас И. Зарубин в «Альманахе-путеводителе по Петербургу» (1892), «если вы нанимаете квартиру, то где бы вы ни смотрели ее, от Коломны до Песков, дворник или заведующий домом непременно постарается вас уверить, что именно у них-то и есть центр Петербурга»¹⁰. Поэтому приведем конкретные цифры по каждому из районов, чтобы никакой дворник или заведующий домом не сумел вас обмануть.

Итак, в Адмиралтейской части в конце XIX века средняя годовая квартплата составляла 1123 рубля, в Казанской и Литейной – около 600 рублей, в Александро-Невской – 273 рубля, а в Выборгской (которая тогда была рабочей окраиной) – всего 172 рубля. Интересно, что Петербургская сторона (сегодня – один из самых дорогих районов города) еще в конце XIX века считалась непрестижной, и жить там было очень дешево (средняя годовая квартплата – 212 рублей). Но в 1903 году открыли Троицкий мост, который соединил Петербургскую сторону с центром; район, который еще недавно считался окраиной, стал стремительно застраиваться дорогими зданиями – и цены немедленно взлетели.

Внутри одного района цены тоже различались. Квартира на большой улице стоила дороже, чем в переулке; квартира с окнами на солнечную сторону улицы – дороже, чем на теньную.

В зависимости от количества комнат цены различались так (по данным «Нового путеводителя по Петербургу» за 1909 год):

1–3-комнатные квартиры – от 360 до 500 рублей в год,

3–5-комнатные – от 500 до 900 рублей в год,

5–10-комнатные – от 900 до 2000 рублей в год¹¹.

Давайте посмотрим, в какие суммы обходились квартиры петербургским литераторам.

Последняя квартира А. С. Пушкина, которую он снял осенью 1836 года на Мойке (современный адрес – наб. реки Мойки, 12, сегодня здесь работает музей-квартира поэта), стоила 4300 рублей в год с выплатой вперед за каждые три месяца. За эти деньги поэту, согласно контракту, доставался «весь, от одних ворот до других, нижний этаж из одиннадцати комнат, состоящий со службами, как то: кухней и при ней комнатой в подвальном этаже, взойдя на двор направо; конюшню на шесть стойлов, сарай, сеновалом, местом в леднике и на чердаке и сухим для вин погребом; сверх того две комнаты и прачечную, взойдя на двор налево – в подвальном этаже во втором проходе»¹². Квартира находилась в престижнейшем районе города – в двух шагах от Зимнего дворца.

Для сравнения: первая семейная квартира поэта, которую он снял осенью 1831 года в доходном доме О. К. Брискорн (современный адрес – ул. Галерная, 53), обходилась ему значительно дешевле: 2500 рублей в год; но она была меньше и скромнее. Квартира в доме Жадимировского, в которую он въехал в 1832 году, стоила уже дороже – 3300 рублей в год с оплатой «за каждые четыре

¹⁰ Зарубин И. И. Альманах-путеводитель по Санкт-Петербургу. – СПб.: Паровая типо-лит. Муллер и Богельман, 1892.

¹¹ Притулин К. Г. Новый путеводитель г. С.-Петербурга и его окрестностей. – СПб.: Типография Ясногородского, 1909.

¹² Шапошников Б. В. Последняя квартира Пушкина. Путеводитель по музею. – М.: Издательство Академии наук СССР, 1940.

месяца вперед без всякого отлагательства». Как значилось в контракте, она состояла «из двенадцати комнат и принадлежащей кухни, и при оном службы: 1-н сарай для экипажей, конюшня на 4 стойла, 1-н небольшой сарай для дров, 1-н ледник и чердак для вешанья белья»¹³. Современный адрес – ул. Большая Морская, 26 / Гороховая, 14¹⁴.

Интересно, что Пушкин ни на одной из своих квартир надолго не задерживался. За шесть лет с момента его женитьбы в 1831 году до гибели в 1837-м он успел сменить их семь: в доме Брискорн, в доме Алымовой (современный адрес – ул. Фурштатская, 20, дом не сохранился), в доме Жадимировского (ул. Большая Морская, 26), в доме Оливье (ул. Пестеля, 5), в доме Баташева (наб. Кутузова, 32), где успел пожить в двух разных квартирах, и, наконец, на Мойке.

Н. В. Гоголь примерно в те же годы тратил на жилье гораздо меньше. Приехав в Петербург в 1828 году, он напололам с одноклассником А. С. Данилевским снимает квартиру в доходном доме купца Галыбина (современный адрес – ул. Гороховая, 46, сегодня дом по-прежнему жилой) за 80 рублей в месяц. И все равно денег не хватает. «Жить здесь не совсем по-свински, т. е. иметь раз в день щи да кашу, несравненно дороже, нежели думали, – сообщает он в письме матери. – За квартиру мы плотим восемьдесят рублей в месяц, за одни стены, дрова и воду. Она состоит из двух небольших комнат и права пользоваться на хозяйской кухне. <...> Это все заставляет меня жить, как в пустыне, я принужден отказаться от лучшего своего удовольствия видеть театр»¹⁵.

В 1829-м писатель переезжает в дом И. Иохима (современный адрес – ул. Казанская, 39, дом по-прежнему жилой). «Дом, в котором обретаюсь я, содержит в себе 2-х портных, одну маршанд де мод, сапожника, чулочного фабриканта, склеивающего битую посуду, дегатировщика и красильщика, кондитерскую, мелочную лавку, магазин сбережения зимнего платья, табачную лавку, и наконец привилегированную повивальную бабку, – рассказывает Николай Васильевич матери. – Натурально что этот дом должен быть весь облеплен золотыми вывесками. Я живу на четвертом этаже, но чувствую, что и здесь мне не очень выгодно. Когда еще стоял я вместе с Данилевским, тогда ничего, а теперь очень ощутительно для кармана: что тогда платили пополам, за то самое я плачу теперь один»¹⁶.

Надолго здесь он действительно не задерживается и в том же году переезжает, но недалеко – в дом Зверкова (современный адрес – наб. канала Грибоедова, 69 / Столярный пер., 18, сегодня здесь, помимо прочего, работает апартамент-отель «Доходный дом “Гоголь”»). В письме матери писатель снова обстоятельно отчитывается о своих расходах: «...за квартиру – 25 р. (в месяц. – С. В., на дрова – 7 р., на свечи – 3 р., водовозу – 2 р.»¹⁷ Кажется, недорого, но это потому, что район вокруг Сенной площади (в который Достоевский позже поселит героев «Преступления и наказания») пользовался в те времена крайне сомнительной репутацией.

¹³ <https://pushkin-lit.ru/pushkin/documents/delovye-documenty/document-009.htm>

¹⁴ В XIX веке дом был перестроен, сегодня здесь бизнес-центр «Сенатор».

¹⁵ Гоголь Н. В. Полное собрание сочинений и писем: в 15 т. – М.: Издательство Московской патриархии, 2009. – Т. 10: Письма, 1820–1835. – С. 54–56.

¹⁶ Там же.

¹⁷ Там же.

М. Ю. Лермонтову в те же годы считать расходы на дрова и свечи не приходилось. Он – единственный наследник своей бабушки, которая, во-первых, очень богата, а во-вторых, обожает внука и ни в чем ему не отказывает. Поэтому квартира в доходном доме княгини Шаховской (современный адрес – ул. Садовая, 61, сегодня дом на реконструкции), которую он снимает в 1836 году, стоит 2000 рублей, и сам поэт в письме характеризует ее как «недорогую, смотря по числу комнат»¹⁸. Кстати, это единственный дошедший до наших дней петербургский адрес Лермонтова – остальные дома, где он когда-то жил, снесены или реконструированы – и в ближайшие годы здесь обещают открыть его музей-квартиру.

Ф. М. Достоевский за годы жизни в Петербурге успел сменить до 20 квартир (по другим источникам – до 28). Сколько они стоили? Известно, что квартиру в доходном доме Алонкиных (современный адрес – ул. Казначейская, 7 / Столярный пер., 14)¹⁹, где писатель жил в 1864–1867 годах, где написал «Преступление и наказание» и познакомился со второй женой Анной Сниткиной, он снимал за 25 рублей в месяц. Это был все тот же сомнительный район «вокруг Сенной», где обитали и герои «Преступления...». Анна Сниткина, впервые побывав здесь, была неприятно поражена: «Ворота находились по Малой Мещанской, я вошла, здесь было очень много извозчиков и попадались довольно неприличные хари. Я поднялась во второй этаж по довольно грязной лестнице, на которой тоже мне попались несколько человек очень неприличных...»²⁰ Зато домовладелец, по воспоминаниям Сниткиной, «очень почитал Федора Михайловича как “великого трудолюбца”, как он про него выражался, и никогда не беспокоил напоминанием о квартирной плате»²¹. Ценное качество, учитывая, что в те годы писателю часто нечем было заплатить за квартиру.

Кстати, по соседству от этого дома Достоевский поселил главного героя «Преступления и наказания» Родиона Раскольникова. Точный адрес в романе не указан, но считается, что дом находится по адресу Столярный пер., 5 / ул. Гражданская, 19. Раскольников снимал свою «похожую на шкаф» каморку под крышей в субаренду, «с обедом и прислугой». Стоимость аренды Достоевский тоже не указывает; впрочем, мы знаем, что в последние месяцы Раскольников ничего не платил хозяйке. Сегодня дом по-прежнему жилой, о «Преступлении и наказании» напоминает горельеф на фасаде, но после реконструкции «каморок, похожих на шкаф», под его крышей больше нет. Да и на «ту самую» лестницу, которая в XX веке стала местом паломничества, теперь пробраться трудно: двор на замке.

Но сколько же все-таки стоило снять комнату? Художник Игорь Грабарь, переехавший в Петербург в конце 1880-х, снял комнату близ университета, в Волховском переулке, за 12 рублей в месяц: «Комната была в полуподвальной квартире, сырой и темной, но это меня мало беспокоило, ибо зато она была дешева»²². Правда, чтобы получить такую цену, пришлось поторговаться.

¹⁸ <https://lermontov-lit.ru/lermontov/pisma/pismo-6.htm>

¹⁹ Сегодня здесь по-прежнему жилой дом, а о Достоевском напоминает мемориальная доска.

²⁰ Достоевская А. Г. Дневник 1867 года. – М.: Наука, 1993.

²¹ Там же.

²² Грабарь И. Э. Моя жизнь: Автобиография. – М.; Л.: Искусство, 1937.

На стоимость, помимо расположения, влияли и другие факторы. Давайте посмотрим какие.

Площадь, этаж, планировка

Первое, что вам бросится в глаза при просмотре дореволюционных объявлений о сдаче жилья, – полное отсутствие информации о площади квартир. Это сейчас площадь – первое, что указывают в объявлении; в те времена и жильцы, и даже, наверное, сам хозяин затруднились бы назвать площадь своих квартир (по крайней мере, без подглядывания в документы). Вместо площади в объявлениях указывалось количество комнат и, как ни непривычно это для нас, окон: от этого зависело, насколько светлой будет квартира. В дни, когда электричества в домах еще не было, уровень естественного освещения был даже более значимым фактором, чем сегодня.

Не менее важным параметром был этаж, на котором находится квартира. Правда, ценность разных этажей со временем менялась. В первой половине XIX века самыми дорогими при прочих равных были квартиры на втором этаже. Но уже к концу века стали цениться третий и четвертый. Что изменилось? Во-первых, в «дорогих» домах появились лифты: теперь на четвертый этаж не обязательно было карабкаться пешком. А во-вторых, с резким увеличением уличного трафика второй этаж утратил привлекательность: не очень удобно жить, когда прямо под твоими окнами громяхают экипажи и конки, да и от сопутствующих запахов радости мало. Уж лучше дистанцироваться, но не слишком: квартиры под самой крышей тоже считались непрестижными.

Кстати, даже в конце XIX века Петербург оставался сравнительно малоэтажным. По статистике, только каждый десятый дом был высотой в четыре этажа и более (правда, это с учетом окраин, застроенных одно- и двухэтажными домами). Большие 5–7-этажные дома – в основном примета начала XX века.

Еще один важный параметр, влияющий на стоимость аренды: в главном корпусе находится квартира или в дворовом флигеле, откуда в нее вход – с улицы или со двора – и куда – на улицу или во двор-колодец – у нее выходят окна. Некоторые архитекторы подходили к задаче творчески. К примеру, архитектор Борис Гершович, проектируя доходный дом для Юлиана Бака (современный адрес – ул. Кирочная, 24), соединил главный корпус и дворовый флигель красивыми галереями на уровне второго и пятого этажей. Сделано это было, конечно, не для украшения «колодца»: мало кому из застройщиков приходило в голову тратить деньги на декор дворов, которые все равно не видны с улицы. Просто теперь жители дворовых флигелей могли попадать в свои квартиры через парадный вход, что увеличивало стоимость аренды.

По этой же причине в дорогих доходных домах стали появляться дворы-курдонеры. Да, они предполагали застройку участка только с трех сторон вместо четырех, но за счет того, что все три корпуса смотрели на улицу, ценность квартир в них возрастала, и «расточительство» окупалось.

Планировка больших квартир вплоть до середины XIX века почти всегда была анфиладной. В квартирах корпусов, выходящих на улицу, обычно шли две параллельные анфилады комнат: парадные – с окнами на улицу, «жилые» – с окнами во двор. В дворовых флигелях, где окна располагались только с одной стороны здания (к его тыльной стороне, брандмауэру, вплотную примыкал дворовый флигель соседнего участка), анфилада была одна: сначала парадные комнаты, потом – компактные жилые, в конце кухня и хозяйственные помещения. Ни о каком личном пространстве при такой планировке речи, конечно, не шло.

Во второй половине XIX века в анфиладных квартирах начинают появляться коридоры. Сначала ими пользовалась только прислуга, но постепенно и хозяева оценили удобство изолированных комнат: теперь анфиладные двери все чаще остаются закрытыми, а в комнаты заходят из коридора. Дома с изначально изолированными комнатами начинают строить только в 1880-х годах.

Что касается площади, то громадные комнаты тоже примета дорогих «барских» квартир. В доходных домах эконом-класса комнаты и квартиры были вполне компактными.

Теперь давайте разберемся, на какие удобства вы можете рассчитывать. Спойлер: большинство привычных нам благ цивилизации распространились в Петербурге только в последней четверти XIX века. Если вы оказались в начале века, ваши шансы жить в квартире с водопроводом, ватерклозетом, ванной и не дровяным отоплением стремятся к нулю. Простите.

Водопровод и ванна

В конце XIX века в 64% квартир уже был водопровод. Он мог бы появиться в столице гораздо раньше: первые предложения о его устройстве поступали от предприимчивых горожан еще в 1820-х. Но тогда городские власти отказали: специальная комиссия постановила, что «Петербург по положению и устройству достаточно снабжен хорошою водою». Так что первые полноценные водопроводы появились в столице только в 1860-х.

Поначалу они были частными: только в 1890-х городские власти выкупили их и объединили в «Городскую исполнительную комиссию по водоснабжению Санкт-Петербурга». Шансы на наличие водопровода повышались, если вы снимали квартиру в центре, и резко снижались – если на окраинах.

Впрочем, не беспокойтесь, ходить с ведрами к ближайшему водоему не придется: воду регулярно будет доставлять водовоз. Происхождение и назначение воды можно определить по цвету бочек: в белых – питьевая вода из Невы, в желтых и зеленых – техническая, для уборки и стирки, из рек и каналов. Ведро питьевой воды обойдется вам в 5 копеек; техническая, конечно, будет стоить дешевле. Есть и возможность заказывать питьевую воду из ключей: она дороже, зато и вкуснее, и чище.

Но даже если в квартиру проведен водопровод, это совсем не означает, что там будет ванна. В конце XIX века ванны имелись всего в 13% жилых помещений, и в основном это были многоквартирные «барские» квартиры. Да и эти ванны были устроены не так, как современные: нельзя было просто открыть кран и набрать горячей воды. Нет, придется сначала нагреть воду на плите, а потом вручную наполнить ванну. Ближе к концу XIX века появились, правда, дровяные водонагреватели, из которых горячая вода поступала прямо в ванну, но и с ними обращаться было непросто.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.