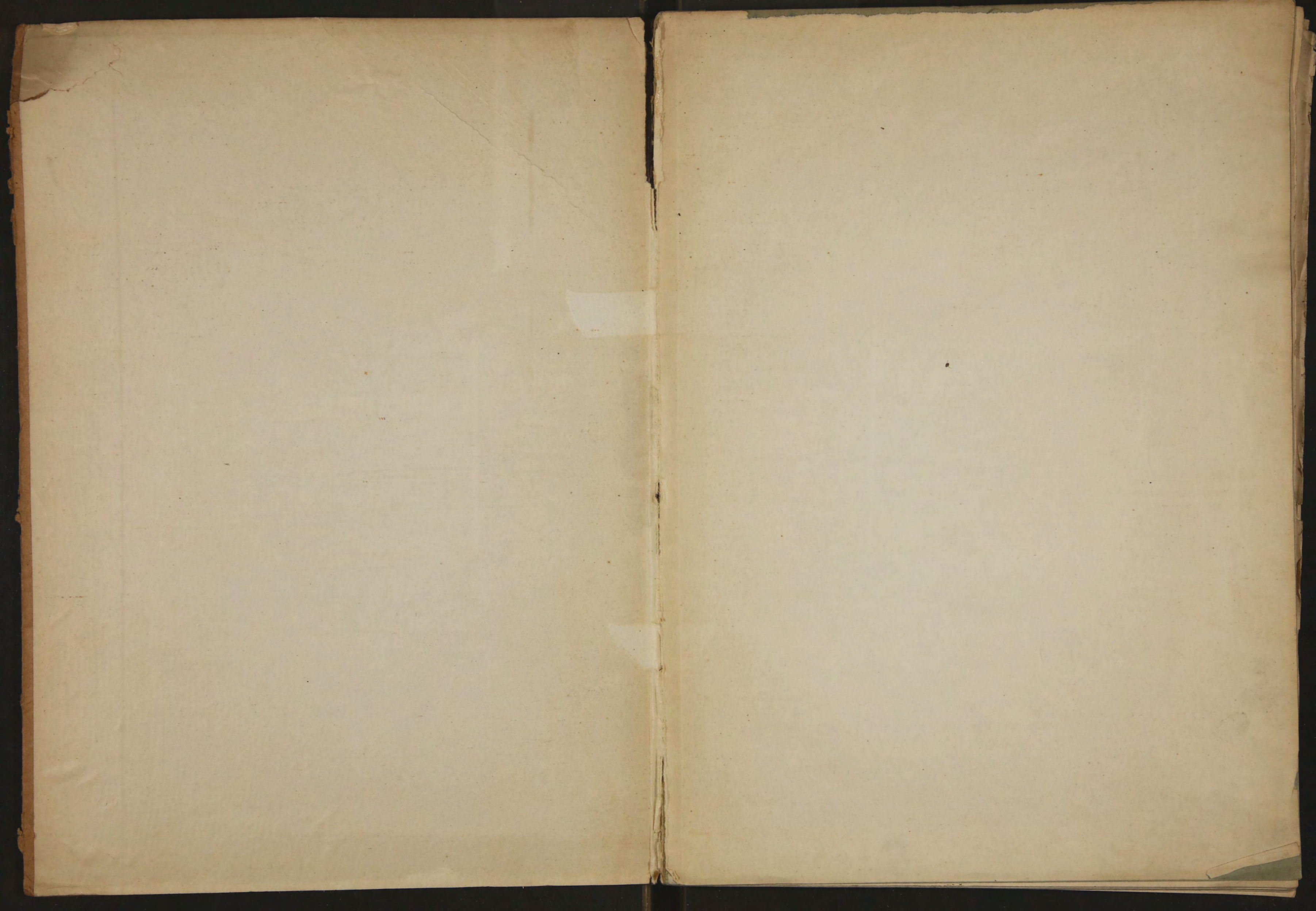


15466.

15466



5466.

Съ обзоромъ Ков



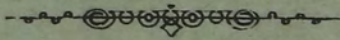
ДЕШЕВЫЯ КВАРТИРЫ

ВЪ ГЕРМАНИИ

И

САМОПОМОЩЬ ВЪ ИХЪ УСТРОЙСТВѢ.

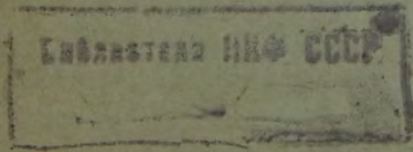
17987.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія Р. Голике.  Спасская ул., № 17.

1899.



1911

RECEIVED

1911

1911

С. С. С. С.



17987

ЖИЛЫЕ ДОМА

ДЛЯ РАБОЧАГО ЛЮДА.

СОБРАНИЕ ПЛАНОВЪ ЖИЛИЩЪ ДЛЯ РАБОЧИХЪ И ДРУГИХЪ ЛИЦЪ

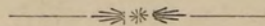
И

ПРАКТИЧЕСКІЕ СОВѢТЫ ДЛЯ ИХЪ ВЫПОЛНЕНІЯ.

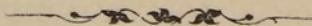
Д-ра АЛЬБРЕХТА.

СЪ 4 ЧЕРТЕЖАМИ ВЪ ТЕКСТЪ И 12 ДВОЙНЫМИ ПЛАНАМИ ВЪ ПРИЛОЖЕНІИ.

ПРОЕКТЫ ПРОФЕССОРА А. МЕССЕЛЯ, АРХИТЕКТОРА И ПРЕПОДАВАТЕЛЯ РЕМЕСЛЕННОЙ ШКОЛЫ ВЪ БЕРЛИНѢ И ДРУГИХЪ ТЕХНИКОВЪ-СПЕЦИАЛИСТОВЪ.



ПЕРЕВОДЪ СЪ НѢМЕЦКАГО.



Изданіе А. П. Полевицкаго.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія Р. Голике.  Спасская ул., № 17.

1899.

79556

Дозволено цензурою. Спб. 4 Сентября 1899 года.



Оглавление.

	Стр.
Введение	1
I. Экономическая и социальная сторона вопроса о жилищахъ для рабочихъ	5
а) Характеръ и размѣры недостатка въ жилищахъ	5
б) Средства къ устраненію или, точнѣе, къ облегченію существующей нужды	8
1. ОБЕЗПЕЧЕНІЕ ЖИЛЬЯ РАБОЧЕМУ РАБОТОДАТЕЛЕМЪ	9
2. ОБЩЕСТВЕННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ДѢЯТЕЛЬНОСТЬ	13
<i>Общественныя благотворительныя учрежденія</i>	13
<i>Филантропическія строительныя общества</i>	14
3. Самопомощь нуждающихся въ жилищахъ	15
<i>Система снабженія рабочихъ собственными домами и арендная .</i>	17
<i>Источники средствъ, необходимыхъ строительнымъ товарище-</i> <i>ствамъ</i>	18
II. Техническая сторона построекъ жилищъ для рабочихъ	21
а) Постройка небольшихъ домовъ на недорогой землѣ	21
1. Планъ и постройка	21
<i>Домъ-особнякъ на открытомъ со всѣхъ сторонъ мѣстѣ</i>	24
<i>Домъ съ двумя отдѣльными парными квартирами</i>	26
<i>Дома съ отдѣльными въ рядѣ расположенными квартирами .</i>	28
<i>Квартиры, расположенныя въ разныхъ этажахъ (для 4-хъ</i> <i>семей)</i>	29
<i>Хозяйственныя службы при квартирахъ</i>	31
2. Рабочія колоніи	35
б) Городскіе арендные многоэтажные дома	38
1. Выборъ мѣста для постройки и его утилизация	38
2. Планъ и постройка	41
III. Финансовая сторона въ дѣлѣ постройки жилищъ для рабочихъ	48

Приложеніе:

	Стр.
1. Купчая Общества попеченія о рабочихъ классахъ въ Штуттгартѣ	57
2. Основныя положенія для выдачи ссудъ подь земельные участки строительнымъ и др. обществамъ изъ средствъ пенсіонной кассы рабочихъ на прусскихъ казенныхъ желѣзныхъ дорогахъ	60
а) Общія положенія	60
б) Правила выдачи ссудъ на постройку зданій съ обезпече- ніемъ недвижимостями	61
3. Условія выдачи управленіемъ казенныхъ желѣзныхъ дорогъ ссудъ на производство построекъ	64
4. Правила выдачь ссудъ на приобрѣтеніе собственныхъ домовъ на сталелитейномъ заводѣ Фридриха Круппа въ Эссенѣ (на Рейнѣ)	68
5. Строительныя правила и договоры берлинскаго сберегательно- строительнаго Общества	70
а) Общія правила	70
б) Правила производства каменныхъ работъ	73
в) Договоръ съ поставщиками и мастерами	75
г) Договоръ по найму квартиръ	75

ПРЕДИСЛОВІЕ ПЕРЕВОДЧИКА.

Съ каждымъ днемъ квартирный вопросъ все болѣе и болѣе обостряется, и не только въ столицахъ, но и въ другихъ торгово-промышленныхъ пунктахъ Россіи, ростъ которыхъ не достигъ еще кульминаціонной точки. Вопросъ этотъ затрогиваетъ интересы огромнаго большинства городского населенія, живущаго исключительно личнымъ трудомъ на заранѣе опредѣленные средства, какъ: жалованье, денежное довольствіе или повременная заработная плата, и которое не въ состояніи увеличить своего бюджета соотвѣтственно повышенію цѣнъ на квартиры, припасы и другія жизненные потребности. Такимъ лицамъ приходится или терпѣть лишенія, довольствуясь квартирою, размѣры которой не отвѣчаютъ ихъ потребностямъ и привычкамъ, или изыскивать новые источники дохода, или считаться какъ-нибудь иначе съ этимъ явленіемъ. Ихъ положеніе, вслѣдствіе только повышенія одной квартирной платы, можетъ быть постепенно сведено къ невозможному, если не принять болѣе дѣйствительныхъ мѣръ.

Тѣмъ не менѣе надо сознаться, что у насъ нѣтъ безусловно дѣйствительныхъ мѣръ для рѣшенія вопроса и разрѣшить его радикально можетъ быть и возможно только при участіи государственной власти, какъ то указываетъ авторъ предлагаемой книги. Но попытки относительнаго рѣшенія задачи дѣлались и дѣлаются какъ со стороны ежедневной прессы,

такъ и со стороны нѣкоторыхъ городскихъ управле-
ній, казенныхъ и частныхъ учрежденій и лицъ, и
нельзя сказать, чтобы онѣ были безрезультатны. Са-
мыми дѣйствительными изъ нихъ являются тѣ, ко-
торыя направлены къ помѣщенію капитала въ по-
стройку недорогихъ и цѣлесообразно устроенныхъ
квартиръ. Въ этомъ случаѣ само положеніе вещей—
дороговизна квартиръ и выгодность затраты денеж-
ныхъ средствъ на ихъ устройство — способствуетъ
привлеченію къ дѣлу свободныхъ капиталовъ. Такъ,
въ послѣдніе годы въ разныхъ городахъ Россіи былъ
учрежденъ рядъ строительныхъ обществъ, члены ко-
торыхъ строятъ для себя на собранныя ими суммы
дома и затѣмъ постепенно погашаютъ изъ квартирной
платы затраченный на постройку капиталъ, получая,
такимъ образомъ, въ концѣ-концовъ, даровыя квар-
тиры. Уставы этихъ обществъ помѣщены въ Собра-
ніи узаконеній и распоряженій правительства. Мор-
ское министерство задумало устроить на часть эме-
ритурнаго капитала квартиры для своихъ служащихъ
(Петербург. Газ. № 293, 25 Окт. 1898); Правленіе
Юго-восточныхъ желѣзныхъ дорогъ вошло въ мини-
стерство путей сообщенія съ ходатайствомъ о разрѣ-
шеніи употребить часть пенсіоннаго капитала на
пріобрѣтеніе домовъ въ Петербургѣ для устройства
квартиръ для служащихъ (Петербург. Листокъ, № 310,
11 Ноября 1898). Еще ранѣе того, въ одномъ изъ
частныхъ акціонерныхъ предпріятій, въ которомъ
для служащихъ учреждена пенсіонная касса, возникла
мысль затратить часть капитала этой кассы на уст-
ройство квартиръ для служащихъ, пріобрѣтаемыхъ
ими въ собственность или пожизненное владѣніе
(Гражданинъ, № 96, 22 Дек. 1896). Занимаясь раз-
работкой этого вопроса, я обратился къ иностранной
литературѣ съ цѣлью ознакомиться съ рѣшеніемъ
его на Западѣ и встрѣтилъ среди сочиненій нѣмец-

кихъ авторовъ новый трудъ Д-г'а Альбрехта, который какъ нельзя лучше разрѣшаетъ разнаго рода сомнѣнія, что и побудило меня предпринять изданіе его на русскомъ языкѣ.

Трудъ этотъ цѣликомъ относится къ переживаемому нами квартирному кризису, поскольку онъ касается не только рабочаго класса, но и означенныхъ въ началѣ предисловія лицъ. Онъ разсматриваетъ его въ систематизированномъ изложеніи и указываетъ, къ какимъ средствамъ самопомощи можно прибѣгнуть для борьбы съ нимъ. Само собою разумѣется, что авторъ книги касается квартирнаго кризиса въ томъ видѣ, какъ онъ возникалъ въ заграничной, главнымъ образомъ англійской жизни, что, впрочемъ, совершенно безразлично для сущности дѣла. Онъ даетъ въ сжатомъ видѣ вполне ясное представленіе о средствахъ борьбы съ этимъ зломъ за границей и знакомитъ насъ съ мѣрами, которыя были противъ него приняты въ самое послѣднее время въ Германіи. Его книга имѣетъ главною цѣлью — постройку жилищъ для рабочихъ, и при томъ не для переменныхъ, а постоянныхъ. Но если сравнить матеріальное положеніе заграничнаго рабочаго съ матеріальнымъ положеніемъ нашихъ служащихъ въ казенныхъ и частныхъ учрежденіяхъ, то едва ли окажется какая-либо разница въ пользу послѣднихъ. На заводахъ Ф. Круппа, напр., для того, чтобы рабочій имѣлъ право пользоваться ссудою для пріобрѣтенія или постройки собственнаго дома, онъ долженъ зарабатывать никакъ не менѣе 3.000 марокъ въ годъ, что составитъ на наши деньги безъ малаго 1.500 руб. Во всякомъ случаѣ, если этотъ трудъ разрѣшаетъ въ извѣстной мѣрѣ квартирный вопросъ для указанныхъ рабочихъ, то разрѣшеніе его одинаково и для другихъ лицъ, находящихся въ аналогичныхъ условіяхъ.

Съ особенною тщательностью разработана сторона вопроса, касающаяся общественной самопомощи въ дѣлѣ устройства жилыхъ квартиръ. Здѣсь приведены не только разныя необходимыя свѣдѣнія, имѣющія значеніе въ техническомъ отношеніи, но и указаны способы изысканія денежныхъ средствъ для данной цѣли, помѣщены правила для полученія ипотечныхъ ссудъ изъ прусскаго казначейства и условія выдачи ихъ нѣкоторыми частными обществами, порядокъ составленія расчета доходности задуманной постройки, вычисленіе разнаго рода расходовъ и т. п. Кромѣ того, въ приложеніяхъ приведены формы разныхъ актовъ, употребляемыхъ въ Германіи, какъ-то: купчей, договоровъ съ мастерами, поставщиками и подрядчиками, условій съ квартиронанимателями и др.

По обстоятельству разработки разныхъ сторонъ вопроса, по своему дѣльному изложенію, по серьезности взгляда на дѣло эта книга составляетъ далеко не заурядное явленіе и для Германіи. Въ русской же литературѣ до настоящаго времени не имѣется ничего ей подобнаго. Вотъ почему ее можно было бы смѣло рекомендовать какъ руководство для всѣхъ тѣхъ, кто, не будучи специалистомъ, предпринимаетъ почему-либо постройку жилыхъ домовъ для лицъ средняго достатка или менѣе обеспеченныхъ.

А. Полевицкій.

С.-Петербургъ, 6 Іюня 1899 г.

ВВЕДЕНІЕ.

Цѣлью настоящаго труда является отнюдь не исчерпывающее изслѣдованіе вопроса о жилищахъ для рабочихъ съ экономической и соціальной сторонъ, но разрѣшеніе болѣе практической задачи. Какъ при осмотрѣ многочисленныхъ домовъ, построенныхъ для рабочихъ, такъ и при обзорѣ печатныхъ произведеній, снабженныхъ планами для построекъ такихъ домовъ, нельзя не замѣтить, что эти работы оказываются очень часто слишкомъ слабыми. Лишь весьма немногія изъ нихъ обнаруживаютъ болѣе основательное изученіе потребностей того класса населенія, для котораго предназначаются строенія, и толковое пользованіе практическимъ опытомъ, въ большинствѣ же случаевъ въ этихъ сочиненіяхъ находишь слѣпое топтанье вокругъ да около, неизбѣжно влекущее къ ошибкамъ въ проектахъ и къ вздоржанію построекъ, чего здѣсь-то именно и должно прежде всего избѣгать. Только сравнительно въ немногихъ случаяхъ возможно найти болѣе или менѣе удачное осуществленіе лучшихъ плановъ, хотя и эти примѣры кажутся скорѣе случайными, чѣмъ результатомъ сознательнаго выбора, гораздо же чаще наталкиваешься на случаи, изъ которыхъ ясно видно полное непониманіе строителемъ запросовъ, которымъ онъ призванъ удовлетворить. Просто удивительно, какъ часто встрѣчаешь въ планахъ вычурность, когда тутъ главное условіе — простота и ясность начертанія, и неумѣстную расточительность площадей, приводящую къ совершенно безцѣльному вздоржанію постройки, тогда какъ здѣсь всевозможная экономія была бы какъ нельзя болѣе кстати. И вотъ такія именно непрактичныя постройки чаще всего находятъ себѣ мѣсто въ разныхъ собраніяхъ «образцовыхъ» плановъ, не только свидѣтельствуя о неразборчивости издателей, но, что всего печальнѣе, приобрѣтая возможность распространяться все дальше и дальше.

Почти сплошь всѣ эти собранія образцовыхъ плановъ для построекъ рабочихъ жилищъ страдаютъ еще другимъ недостаткомъ. Они даютъ слишкомъ обширный матеріалъ, чтобы въ немъ легко можно было разобраться при выборѣ образца постройки для даннаго случая, особенно неспециалисту. Поэтому было бы несравненно лучше, если бы такого рода

изданія приводили только по одному или по два примѣра изъ числа сравнительно немногихъ образцовъ построекъ, заслуживающихъ вниманія, но, по крайней мѣрѣ, дѣйствительно хорошо обдуманыхъ и легко осуществимыхъ. Отнюдь не слѣдовало бы предлагать на выборъ по двадцати типовъ, изъ которыхъ однимъ присущи одни недостатки, другимъ—другіе. Почти во всѣхъ извѣстныхъ намъ собраніяхъ плановъ жилищъ для рабочихъ это обстоятельство въ большей или меньшей мѣрѣ является камнемъ преткновения, вслѣдствіе чего для интересующихся лицъ зачастую остается вопросомъ: какому же изъ многочисленныхъ чертежей отдать предпочтеніе, которымъ можно было бы воспользоваться?

Изложенное указываетъ уже, къ достиженію какихъ именно цѣлей мы стремимся. Мы хотимъ дать заинтересованнымъ лицамъ, т. е., работодателямъ, желающимъ построить жилища для своихъ рабочихъ, и строительнымъ товариществамъ и компаніямъ, дѣйствующимъ въ интересахъ общественной пользы, такіе типы для построекъ зданій, которые, съ одной стороны, доказали уже на дѣлѣ свою практичность, а съ другой—съ точки зрѣнія теоретической — могли бы вообще быть рекомендованы для руководства. Чтобы напрасно не затруднять выборомъ образцовъ, мы ограничиваемъ число ихъ до минимума, и постараемся изложить въ предлагаемомъ трудѣ кратко и понятно для каждаго, даже и для неспеціалиста, общій взглядъ на дѣло, въ непосредственной связи съ которымъ эти образцы предлагаются всеобщему вниманію. Когда точное примѣненіе приведенныхъ примѣровъ на дѣлѣ окажется затруднительнымъ, вслѣдствіе мѣстныхъ условій или по какимъ-либо другимъ причинамъ, то наши общія разъясненія дадутъ возможность строителю, еще не занимавшемуся постройками жилищъ специально для рабочихъ, примѣняться къ встрѣченными исключительнымъ условіямъ.

Въ приложенномъ къ настоящему изданію сборникѣ чертежей помещены главнымъ образомъ такіе планы, которые были фактически выполнены и доказали свою пригодность. Кругъ нашей дѣятельности далъ намъ возможность пріобрѣсти вполне достаточный матеріалъ для собранія образцовыхъ типовъ зданій. До сихъ поръ, къ сожалѣнію, мало было въ обычаѣ придавать зданію, предназначенному для жилья рабочихъ, болѣе веселый наружный видъ. Въ настоящее же время это признается уже вполне возможнымъ и даже безъ большихъ затратъ. Тѣмъ не менѣе въ этомъ направленіи почти ничего еще не сдѣлано, если не считать нѣкоторыхъ совершенно исключительныхъ работъ. Эта задача пока, какъ кажется, еще слишкомъ мало привлекала къ себѣ вниманіе истинныхъ художниковъ изъ среды архитекторовъ, а между тѣмъ даже въ соціально-политическомъ отношеніи было бы очень важно, чтобы разрѣшенію ея было посвящено больше силъ, одаренныхъ любовью къ дѣлу и художе-

ственными способностями. Поскольку не безразлично — удобно или неудобно устроена внутренность жилища рабочего, постольку же не все равно — удовлетворяет ли наружный вид здания чувству красоты или же, какъ это къ сожалѣнію такъ часто видишь, эта сторона дѣла вовсе не была принята во вниманіе. Трудно найти болѣе мрачную внѣшность здания, чѣмъ въ такъ называемыхъ рабочихъ кварталахъ, гдѣ нагроможденные одинъ на другой четырехъ-угольные ящики, закопченные сосѣдними дымовыми трубами, какъ бы подчеркиваютъ своею внѣшностью, что въ нихъ живетъ классъ людей, отрѣшенныхъ отъ свѣтлыхъ сторонъ жизни. Слишкомъ часто приходится убѣждаться, что душевныя качества обитателей подобныхъ жилищъ вполне гармонируютъ съ наружнымъ видомъ ихъ домовъ. Между тѣмъ и здѣсь можно было бы безъ затрудненій стать на путь реформъ, нисколько не вызывая напрасныхъ издержекъ для достиженія столь отвлеченныхъ выгодъ. Простымъ, но искуснымъ сочетаніемъ линій и пропорцій, удачнымъ выборомъ и употребленіемъ въ дѣло матеріала можно безъ лишнихъ расходовъ дать жилищу такую внѣшность, которая будетъ удовлетворять взору зрителя и вмѣстѣ съ тѣмъ оказывать часто совсѣмъ неожиданное вліяніе на жильцовъ. Прежде всего проснется стремленіе сначала у женщинъ, а затѣмъ, въ большинствѣ случаевъ, и у мужчинъ, придать дому еще болѣе изящный видъ незамысловатыми украшеніями, разведеніемъ садиковъ и соблюденіемъ чистоты. А потомъ, вмѣстѣ съ любовью къ домоводству, постепенно водворится порядокъ, бережливость, умѣренность и другія основы гражданственности. И это не теоретическія соображенія, а данныя фактическаго опыта, выведенныя изъ многолѣтнихъ наблюденій.

Не ограничиваясь по этому поводу простымъ обращеніемъ къ специалистамъ, мы въ настоящемъ трудѣ сами дѣлаемъ попытку подыскать хотя бы основныя положенія для улучшеній въ этомъ смыслѣ. Приложенные рисунки фасадовъ, заимствованныхъ изъ дѣйствительности, имѣютъ цѣлью показать, какимъ образомъ, не прибѣгая къ пользованію какими-либо особыми матеріалами, а только путемъ простого сочетанія въ остовѣ постройки штукатурныхъ площадей и другими подобными приѣмами, можно придать дому рабочего пріятный внѣшній видъ. Этимъ мы вовсе не желаемъ навязывать слѣпого подражанія предлагаемымъ нами немногимъ образцамъ, но только побудить архитектора, на долю котораго выпадаетъ задача постройки жилищъ для рабочихъ, выйти изъ избитой колеи и глядѣть на предстоящую ему работу, какъ на имѣющую нисколько не меньшее значеніе и нисколько не менѣе благодарную, чѣмъ всякая другая, къ которой онъ относится съ удовольствіемъ и любовью. Было бы излишне распространяться въ этомъ направленіи болѣе подробно, — каждому вѣдь понятно, что, при извѣстной энергіи, самостоятельное сотрудничество

многихъ лицъ можетъ помочь разрѣшенію подобной задачи радикальнѣе, нежели единоличная дѣятельность.

Въ третьей главѣ, въ которой разбирается финансовая сторона построекъ жилищъ для рабочихъ, и въ приложеніяхъ, мы хотѣли дать собственно руководителямъ строительныхъ обществъ полезныя указанія для практическаго осуществленія ихъ начинаній.

Раньше чѣмъ приступить къ разсмотрѣнію технической стороны вопроса, мы позволяемъ себѣ въ нѣсколькихъ словахъ коснуться наиболѣе существенныхъ сторонъ теперешняго экономическаго и соціального положеній, поскольку эти объясненія необходимы для пониманія дальнѣйшаго изложенія.

Е. Экономическая и социальная стороны вопроса о жилищахъ для рабочихъ.

а) Характеръ и размѣры недостатка въ жилищахъ.

Вопросъ объ улучшеніи квартирныхъ условій рабочихъ классовъ возникъ изъ постепенно возраставшаго сознанія ихъ дурного состоянія и того весьма серьезнаго значенія, которое они имѣютъ въ гигиеническомъ и социальномъ отношеніяхъ. Недостатокъ въ жилищахъ отнюдь не составляетъ характерной особенности нашего времени. Имѣются ясныя указанія, относящіяся и ко временамъ древняго Рима, и къ среднимъ вѣкамъ Германіи, на существовавшія тогда антисанитарныя условія, переполненіе домовъ жильцами, лихвенное взиманіе наемной платы, чрезмѣрное загроможденіе почвы постройками, при чемъ все это, а равно и многое другое, признавалось чѣмъ-то неумолимо роковымъ, почему даже и не дѣлалось попытокъ бороться съ такими явленіями какими-либо разумными мѣрами. Да и въ новѣйшее время довольно долго отношеніе къ дѣлу было такое же. Можемъ здѣсь, кстати, вспомнить хотя бы только о преданныхъ гласности англійскою ежедневною прессою сенсаціонныхъ разоблаченійхъ относительно условій лондонскихъ жилищъ рабочихъ. Выясненное, въ концѣ-концовъ, хотя скорѣе и случайно, чѣмъ сознательно, особенно плохое состояніе нѣкоторыхъ квартирныхъ условій дало толчекъ ко всеобщей дѣятельности по разработкѣ этого вопроса. Но до систематическаго изслѣдованія квартирныхъ условій въ большихъ городахъ отсюда было еще довольно далеко и статистика о жилищахъ указываетъ на существованіе въ немъ еще и теперь значительныхъ пробѣловъ, такъ что вопросъ о томъ, насколько значителенъ недостатокъ въ жилищахъ въ настоящее время, все еще нуждается въ выясненіи *). Тѣмъ не менѣе можно признать за достоверное, что потребность въ жилищахъ, удовлетвореніе которой крайне

*) Такъ какъ здѣсь мы не можемъ входить въ подробности, то относительно даннаго вопроса мы предлагаемъ читателю обратиться къ сочиненію: Н. Albrecht, Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete. Bd. IV, von Th. Weyl's Handbuch der Hygiene. Jena, 1895.

неотложно, проявляется на обширныхъ пространствахъ и вокругъ городовъ, расположенныхъ въ пересѣченныхъ мѣстностяхъ, съ населеніемъ по преимуществу фабричнымъ, и въ районахъ равниннаго, сельскаго характера.

Едва ли есть надобность доказывать, что слѣдствіемъ этой нужды въ жилищахъ является неизмѣримый вредъ въ гигиеническомъ отношеніи не только для лицъ, коихъ она непосредственно касается, но и всеобщій. Безчисленные доказательства убѣждаютъ, что между скученностью жилищъ и заболѣваемостью, а равно и смертностью, существуетъ извѣстное соотношеніе, которое не оставляетъ никакого сомнѣнія относительно причинной связи *). При этомъ очень часто указывается и на опасность отъ небрежно содержимыхъ и запущенныхъ квартиръ, представляющихъ гнѣзда для распространенія разнаго рода эпидемическихъ болѣзней. Всякія дальнѣйшія разъясненія по этому поводу становятся послѣ сказаннаго совершенно излишними. Но еще глубже вредъ моральнаго свойства, вытекающій изъ дурныхъ условій жилья, оказывающихъ зло-вредное вліяніе на все болѣе и болѣе обширный контингентъ населенія. Подкапываніе подъ основы семейной жизни, на которыхъ зиждется теперь весь нашъ общественный строй, потребность въ кабацкѣ и спиртномъ одурѣніи со всеми грустными ихъ результатами, развращеніе нравовъ подростящихъ поколѣній—вотъ ближайшія и осязаемыя ихъ послѣдствія. А впереди, въ будущемъ, отъ всего этого надо ожидать еще болѣе серьезныхъ послѣдствій, изъ которыхъ на первомъ планѣ стоятъ сословные контрасты и сословная ненависть.

Мы не будемъ входить въ изслѣдованіе всѣхъ разнородныхъ причинъ разсматриваемаго явленія, хотя къ тому насъ могли бы побудить только что вкратцѣ описанныя послѣдствія недостатка въ квартирахъ. Мы постараемся только выяснитъ себѣ въ двухъ-трехъ словахъ ихъ сущность, коснувшись каждой изъ двухъ рѣзко отличающихся одна отъ другой формъ проявленія этого недостатка.

Каждому англійскому читателю знакомы описанія, помѣщенныя Octavi'ей Hill въ ея извѣстной книгѣ «Homes of the London Poor». Дополненіемъ къ нимъ могутъ служить статьи о «Horrible London», помѣщенныя въ Daily News, и разоблаченія Pall Mall Gasette, вызвавшія въ восьмидесятыхъ годахъ общій крикъ ужаса и негодованія во всемъ цивилизованномъ мірѣ и породившія затѣмъ цѣлый потокъ самостоятельныхъ сочиненій, доказывавшихъ, что англійская столица отнюдь не единственный городъ, приобрѣтшій печальную извѣстность такими жилищами, одно описаніе которыхъ леденитъ кровь читателя. Обшир-

*) Ср. Oldendorff, Einfluss der Wohnung auf die Gesundheit. Bd. IV von Th. Weyl's Handbuch der Hygiene. Jena, 1895.

ныя изслѣдованія Соціально-политическаго Общества, предпринятыя въ 1886 году *), дали вѣскія доказательства того, что если хорошенько приглядѣться къ большимъ нѣмецкимъ городамъ, то не менѣе печальное состояніе ихъ обнаружится почти повсюду. Дѣло въ томъ, что существованіе ужасающаго недостатка въ жилищахъ находится въ сущности внѣ воздѣйствія правительственныхъ реформъ, коснуться разсмотрѣнія коихъ мы намѣрены были прежде всего. Всѣ большіе города обладаютъ свойствомъ скоплять въ самыхъ темныхъ своихъ закоулкахъ контингентъ лицъ, на которыхъ надо глядѣть, какъ на стоящихъ до извѣстной степени особнякомъ отъ людскаго общества. Въ чемъ кроются причины такого крайне грустнаго явленія — здѣсь выяснитъ невозможно, но фактъ, самъ по себѣ, остается фактомъ. Иногда эта темная сфера открывалась и для непрічастной къ ней среды, если случайно, при разслѣдованіи какого-либо преступленія, приходилось приподымать завѣсу, скрывающую логовища порока и разврата. Въ свое время ихъ существованіе объяснялось дурнымъ состояніемъ жилищъ, потому что было замѣчено, что въ большихъ городахъ убожество жилищъ проявляется въ наиболѣе неприглядной формѣ, и это могло, конечно, наталкивать на мысль, что оба явленія находятся въ общей причинной связи. Но на сколько мало въ этомъ случаѣ квартирное убожество само по себѣ является причиной, а лишь сопровождающимъ обстоятельствомъ, на столько же мало ихъ можно будетъ уничтожить при проведеніи реформъ, имѣющихъ цѣлью улучшеніе жилищъ. Многія попытки въ этомъ направленіи оттого и кончились неудачею, что ими хотѣли разрѣшить вопросъ въ полномъ его объемѣ. Хотя раскрытіе всѣхъ язвъ, причиняемыхъ дурными квартирными условіями, и дало первоначально толчекъ къ очень энергичному и упорному труду по разработкѣ вопроса о жилищахъ, но сами реформенныя стремленія должны были спасовать предъ обширностью задачи. Такая же неудача постигла и усилія Octavi и Hill **), которая является пока единственною изъ числа занимавшихся практическимъ разрѣшеніемъ вопроса о жилищахъ.

Кромѣ этой наиболѣе печальной стороны нужды въ квартирахъ, у нея имѣется еще и другая, хотя и не столь ужасная. Значеніе ея, однако, при современныхъ соціальныхъ условіяхъ гораздо важнѣе, такъ какъ касается, по крайней мѣрѣ въ большихъ городахъ, всего рабочаго населенія, въ томъ числѣ и большей части средняго сословія, живущаго умственнымъ трудомъ. Не заслуживаетъ ли, въ самомъ дѣлѣ, самаго серьезнаго вниманія то, что для рабочей семьи въ Берлинѣ, напр., надо счи-

*) Schriften des Vereins für Socialpolitik, XXX und XXXI. Leipzig, 1886.

**) Краткое описаніе дѣятельности этой удивительной женщины см. у Albrecht'a. Die Wohnungsnot in den Grossstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe. Стр. 62. München, 1891.

тать теперь уже до известной степени за нормальный предѣлъ жилища — квартиру, состоящую только изъ одной комнаты и кухни? Намъ известны такія рабочія семьи, въ которыхъ члены ихъ, благодаря своей чистоплотности и любви къ порядку, ни за что не обнаружатъ передъ поверхностнымъ наблюдателемъ недостатка въ помѣщеніи, но самый фактъ, что цѣлая семья, вмѣстѣ съ дѣтьми, вынуждена ютиться въ столь ограниченной по своимъ размѣрамъ квартирѣ, развѣ не есть очевидное доказательство недостатка въ жилищахъ? Если, вдобавокъ къ этому, такое помѣщеніе должно быть раздѣлено еще съ посторонними жильцами, какъ это очень часто бываетъ въ большихъ городахъ, то на-лицо окажутся всѣ условія, неминуемо влекущія за собою растлѣніе нравовъ, на которое мы теперь жалуемся, какъ на крайне грустный симптомъ нашего времени. Мы воздержимся отъ объясненій всякихъ подробностей. Для всякаго человека здравомыслящаго и непосредственно незаинтересованнаго въ поддержаніи существующихъ условій ясно, что для устраненія указанныхъ явленій необходимы энергичныя мѣры.

б) Средства къ устраненію или, точнѣе, къ облегченію существующей нужды.

Чѣмъ же можно помочь при настоящемъ положеніи вещей? Съ какой бы стороны ни разсматривать этотъ вопросъ, въ концѣ-концовъ мы все-таки придемъ къ убѣжденію, что основательнаго улучшенія можно ожидать только тогда, когда удастся понизить ненормальное дорожаніе городскихъ земель. При цѣнѣ на землю, которая соотвѣтствовала бы обыкновенной стоимости пахатной земли, было бы еще возможно, какъ показываетъ опытъ, принявъ въ расчетъ расходы по ея покупке, устроить жилище, состоящее изъ двухъ комнатъ и кухни, съ необходимыми при нихъ службами, на площади, примѣрно, въ 13 кв. саж., за 85—90 руб. годовой наемной платы. Если цѣна на землю достигаетъ 125 руб. за кв. сажень, что въ Берлинѣ, напр., считается низкой оцѣнкой даже для наиболѣе отдаленныхъ его окраинъ, то, при упятеренной застройкѣ участка и возможно полной, дозволяемой полиціей, утилизаціи его, расходъ на покупку земли для устройства такой квартиры, площадью въ 13 кв. саж., сокращается уже на 500 руб. за каждую квадр. сажень. Въ процентахъ это составитъ, считая изъ 6 годовыхъ и включая въ нихъ амортизацію и расходы по управленію, 30 руб. въ годъ, на которые, единственно, и могла бы возрасти арендная плата, вслѣдствіе повышенной стоимости земли. Но наемная плата повышается еще и оттого, что домовладѣлецъ причисляетъ къ ней доходъ на затраченный капиталъ. Результатомъ всего этого является, что рабочій или, вообще, наниматель, живущій ограниченнымъ доходомъ, вынужденъ или довольствоваться квартирою мень-

шихъ размѣровъ, или окупать часть ея стоимости сдачею въ наймы постороннимъ жильцамъ, что собственно и приводитъ съ логическою послѣдовательностью къ тѣмъ жизненнымъ условіямъ, какія наблюдаются нами во всѣхъ большихъ городахъ.

Вышеприведенный краткій расчетъ показываетъ далѣе *), что при указанныхъ цѣнахъ на землю, упятеренной застройки и наиболѣе полномъ использованіи земельного участка, т. е., при постройкахъ по усовершенствованной казарменной системѣ, наемная плата оказывается не подъ силу для менѣе достаточныхъ лицъ, что, впрочемъ, вполне подтверждается фактически существующими явленіями.

Въ нашу задачу не можетъ входить подробнаго разсмотрѣнія тѣхъ средствъ, при помощи которыхъ можно было бы достигнуть удешевленія стоимости земельныхъ участковъ. Для этого, во всякомъ случаѣ, необходимо серьезное вмѣшательство государственной власти, дабы измѣнить, во-первыхъ, существующіе полицейско-строительные порядки **) и, во-вторыхъ, направить въ русло болѣе здоровой политики управленіе городскими земельными имуществами ***). Въ видахъ достиженія какъ первой, такъ и второй цѣли имѣются уже нѣсколько несмѣлыхъ, правда, начинаній. Но такъ какъ при этомъ необходима коренная ломка издавна установившихся взглядовъ и, главное, твердое вмѣшательство въ права владѣнія такъ называемыми «благопріобрѣтенными» имуществами, что будетъ противно разнаго рода частнымъ интересамъ, то едва ли можно рассчитывать на скорое и удовлетворительное разрѣшеніе вопроса. Слѣдовательно, намъ остается, если мы не желаемъ сидѣть сложа руки, обратиться къ палліативнымъ средствамъ, болѣе подробнымъ разсмотрѣніемъ которыхъ мы и займемся ниже.

1. ОБЕЗПЕЧЕНІЕ ЖИЛЬЯ РАБОЧЕМУ РАБОТОДАТЕЛЕМЪ.

Нѣтъ никакого сомнѣнія въ томъ, что когда частная строительная предприимчивость не въ состояніи удовлетворить потребности рабочаго люда въ жилищахъ соотвѣтствующаго качества и достаточной дешевизны, для работодателя на первомъ планѣ является интересъ въ томъ, чтобы

*) Подобные же расчеты для небольшихъ городовъ приведены у von Mangoldt'a: Aus zwei deutschen Kleinstädten, стр. 67, Jena, 1894.

**) Ср. Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Aussenbezirke und die Umgebung von Städten. Verhandl. d. XVIII. Versamml. d. Deut. Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege. Braunschweig, 1893.—F. v. Gruber, Anhaltspunkte f. d. Verfassung neuer Bauordnungen. Wien, 1893.

***) Ср. H. Albrecht. Städtische Boden und Wohnungsreform. Zeitschriften d. Centralstelle f. Arbeiter—Wohlfahrtseinrichtungen. 1894, № 17, и 1895, № 6.

такія жилища имѣлись на-лицо невдалекѣ отъ мѣста производства работъ. Этотъ личный интересъ работодателя выступаетъ всего сильнѣе въ томъ случаѣ, когда онъ вынужденъ считаться съ недостаткомъ рабочихъ рукъ для его заведенія, расположеннаго въ глухомъ, удаленномъ отъ центра мѣстѣ,—недостаткомъ, устранимымъ только устройствомъ квартиръ для рабочихъ. Надо, однако, отдать справедливость нѣмецкимъ работодателямъ въ томъ, что, за исключеніемъ развѣ очень немногихъ случаевъ, не одно только это обстоятельство являлось причиною, побуждавшею предпринимателя къ возведенію жилищъ для рабочихъ. За неимѣніемъ достаточнаго матеріала, нельзя, понятно, представить полной картины разнообразныхъ, подчасъ поистинѣ грандіозныхъ сооружений, обязанныхъ своимъ существованіемъ личнымъ гуманнымъ взглядамъ единичныхъ предпринимателей. Если начать съ государства, какъ съ работодателя, то увидимъ, что изъ числа его учреждений на первомъ мѣстѣ стоитъ прусское горное управленіе съ его рабочими поселками въ Саарбрюкенскомъ округѣ, въ Верхней Силезіи¹⁾. Затѣмъ слѣдуетъ упомянуть образцовыя рабочія колоніи въ Ганноверѣ, при главныхъ мастерскихъ, въ Лейнгаузенѣ, устроенныя прусскимъ желѣзнодорожнымъ управленіемъ²⁾, и др., давшія нѣсколько типовъ для нашего сборника чертежей, также какъ и рабочая колонія торпедной мастерской, устроенная военно-морскимъ вѣдомствомъ въ Фридрихсортѣ, близъ Киля³⁾. Далѣе заслуживаютъ вниманія жилища рабочихъ въ Шпандау и его окрестностяхъ, принадлежащія тамошнимъ военнымъ мастерскимъ⁴⁾. Наравнѣ съ государствомъ въ разрѣшеніи вопроса о жилищахъ для рабочихъ принялъ участіе также рядъ городскихъ управленій, устроившихъ удобныя квартиры для мелкихъ служащихъ.

Между частными предпринимателями, положившими на разрѣшеніе этого вопроса много труда, однимъ изъ первыхъ былъ Круппъ въ Эссенѣ, теперешнія рабочія колоніи котораго даютъ помѣщеніе болѣе чѣмъ 40.000 человекъ⁵⁾. Изъ особенно замѣчательныхъ частныхъ учреждений слѣдуетъ упомянуть еще фирмы: Виллерой и Бохъ въ Метлахѣ; производство красокъ въ Гѳхстѣ н/М; Д. Петерсъ и К^о въ Невигесѣ; Бохумское общество горнаго и сталелитейнаго производства; Бассе и Сельве въ Алтенѣ; шерстомытню и чесальню въ Дѳренѣ, въ Ганноверѣ; фабрику Говальда въ Дитрихсдорфѣ, близъ Киля; Альзенскую фабрику портландскаго цемента въ Итцегоэ; Кюблеръ и Нитгаммеръ въ Крибштейнѣ, въ

¹⁾ Täglichsbeck. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, № 1, стр. 89 и стр. 180. Berlin, 1892.

²⁾ Thiele, Тамъ же, № 1, стр. 122.

³⁾ Harms. Тамъ же, стр. 108.

⁴⁾ Bahn. Тамъ же, № 4, стр. 37.

⁵⁾ Gussmann. Тамъ же № 1, стр. 138.

Саксоніи; машиностроительный заводъ въ Аугсбургѣ и Аугсбургскую прядильню. Этимъ перечнемъ далеко не исчерпываются всѣ примѣры добрыхъ начинаній въ интересующемъ насъ дѣлѣ ¹⁾.

Во всѣхъ названныхъ учрежденіяхъ мы видимъ, что работодатель либо предоставляет своимъ рабочимъ льготы (см. ниже) въ формѣ безпроцентнаго займа или строительной преміи, либо, въ видахъ улучшенія квартирныхъ условій рабочихъ, косвенно жертвуетъ извѣстную сумму, большею частью въ видѣ приплаты за наемъ квартиръ, или какъ-нибудь иначе. Затраченный, напр., на Крупповскія жилища для рабочихъ капиталъ, въ 12 милл. марокъ (около 5,6 милл. руб.), приноситъ аренднаго дохода, за вычетомъ изъ него издержекъ на ремонтъ, налоговъ и проч., немного больше 2% ²⁾, такъ что означенной фирмѣ приходится, довольствуясь очень умѣреннымъ доходомъ на капиталъ, дѣлать весьма значительныя приплаты. Бохумское горное и сталелитейное общество получаетъ отъ основного капитала немного болѣе 2,5%, при исчисленіи которыхъ не принимаются во вниманіе еще другія значительныя затраты на улучшение быта населенія его рабочихъ колоній. Очень часто земля подъ постройки жертвуется фирмами, строящими жилища для рабочихъ. Однимъ словомъ, если рабочимъ, живущимъ въ построенныхъ работодателями зданіяхъ, дано, какъ это часто случается, помѣщеніе болѣе размашисто сравнительно съ уплачиваемою ими наемною платою, чѣмъ то было бы возможно на основаніи приводимыхъ ниже вычисленій размѣра ренты, то разницу надо искать въ упомянутыхъ приплатахъ, дѣлаемыхъ въ пользу нанимателя. Работодатель побуждается къ этому, съ одной стороны, своими гуманными взглядами, а съ другой—дѣйствуетъ въ личныхъ интересахъ, стремясь образовать для себя осѣдлый и подготовленный рабочій контингентъ.

Принимая во вниманіе сказанное, мы, желая какъ можно ближе подойти къ дѣйствительной стоимости постройки домовъ для рабочихъ, избранныхъ нами плановъ вышеупомянутой категоріи домовъ для рабочихъ, исчисляемъ строительные расходы нѣсколько выше нормальныхъ. Вслѣдствіе этого выведенная нами стоимость постройки такихъ жилищъ вполне соответствуетъ той доходности, какая опредѣляется взимаемой по мѣстнымъ условіямъ умѣренной наемной платой за квартиры. Возьмемъ для примѣра представленный на черт. 50 — 62 (VI листъ чертежей) четырехъ-семейный домъ Лейнгаузенской рабочей колоніи, стоящій, включая цѣнность участка, коню-

¹⁾ Дальнѣйшія свѣдѣнія по этому предмету имѣются въ № 1 Schriften der Centralstelle f. Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, стр. 177 и далѣе.—Ср. также Post u. Albrecht, Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgeberern für ihre Geschäftsangehörigen. Bd. II, 2, стр. 215 и слѣд. Berlin, 1893.

²⁾ Gussmann. Тамъ же, стр. 150.

шень и т. д., 5.500 руб., что составляет на каждую квартиру изъ двухъ комнатъ и кухни — по 1.375 руб. Если считать, какъ это обыкновенно принято, 6 % годовыхъ на основной капиталъ, включая туда и ремонтные расходы, налоги и амортизацію, то за такую квартиру наемная плата опредѣлилась бы въ 80—85 р., въ дѣйствительности же она уменьшается до 55 руб.

Исходя изъ этого обстоятельства и, кромѣ того, изъ факта существованія сравнительно благоприятныхъ, по большей части, условій приобрѣтенія учрежденіями сего рода земельныхъ участковъ, при распланировкѣ нѣтъ повода, по сказаннымъ, по крайней мѣрѣ, причинамъ, скупиться на землю. Да къ тому же въ этихъ случаяхъ при проектированіи для рабочихъ жилищъ встрѣчается меньше всего затрудненій и, вмѣстѣ съ тѣмъ, не трудно удовлетворить санитарнымъ требованіямъ путемъ выбора соответствующаго плана и цѣлесообразнаго его выполненія. Хотя уже вышеприведенное очень много говоритъ въ пользу системы обезпеченія рабочаго жилищемъ отъ работодателя, но, кромѣ того, въ пользу ея можно привести еще слѣдующее: построенныя работодателемъ жилища, отдаваемые рабочимъ для пользованія, главнымъ образомъ, аренднымъ способомъ, постоянно сохраняютъ за собою свое первоначальное значеніе — быть и оставаться квартирами для рабочихъ. Подчеркнуть это очень важно въ виду стремленія обратить рабочаго въ собственника занимаемаго имъ дома, о чемъ мы будемъ говорить ниже. Во-вторыхъ, при этой системѣ обезпеченія рабочаго квартирою представляется возможность привить въ извѣстной мѣрѣ также и соответствующія гигиеническія и нравственныя правила. Въ третьихъ, рабочій, живя въ рабочей колоніи, являющейся чаще всего только дополненіемъ (аппендиксомъ) къ фабрикѣ, не удаленъ отъ мѣста своей работы. Онъ можетъ хоть въ обѣденное время находиться въ кругу своей семьи. Квартира является для него уже не исключительно мѣстомъ для ночлега, которое онъ покидаетъ утромъ, когда его дѣти еще спятъ, и куда онъ возвращается вечеромъ, когда наступаетъ время предаться покою.

Но коль скоро у рабочаго является надобность перемѣнить мѣсто работы, то тотчасъ же по поводу его арендныхъ отношеній возникаетъ принципиальный вопросъ, очень непріятный и тяжелый для хорошаго домохозяина. Все благотворное вліяніе, какое можетъ быть оказано на рабочее населеніе добропорядочными и не лишенными извѣстнаго домашняго комфорта квартирными условіями, если за ними не будетъ обезпечено извѣстнаго постоянства, обратится въ такомъ случаѣ въ одну иллюзію. Когда рабочій, съ перемѣною мѣста работы, долженъ непременно перемѣнять и свою квартиру, то о такомъ постоянствѣ вѣдь не можетъ быть и рѣчи. Въ этомъ заключается дурная сторона разсматриваемой системы.

Она не имѣла бы такого значенія, если бы къ ней не присоединилось еще и слѣдующее обстоятельство. Тамъ, гдѣ недостатокъ въ дешевыхъ квартирахъ для рабочихъ даетъ себя чувствовать всего сильнѣе, именно, въ большихъ городахъ, тамъ работодатели, по крайней мѣрѣ непосредственно до сего времени очень мало содѣйствовали разрѣшенію интересующаго насъ вопроса. Причину этого слѣдуетъ искать, по всей вѣроятности, въ томъ весьма существенномъ обстоятельствѣ, что рискъ, связанный съ постройкой жилищъ для рабочихъ въ большихъ городахъ, становится для работодателя слишкомъ значительнымъ. Поэтому, повсюду, гдѣ только приняты мѣры къ возникновенію учреждений, ставящихъ себѣ задачею попеченіе о квартирныхъ нуждахъ, мы почти постоянно встрѣчаемся съ другимъ явленіемъ — *общественностроительною дѣятельностью* — обезпечивающею рабочаго жилищемъ вмѣсто работодателя. Подъ этимъ наименованіемъ мы будемъ объединять понятіе о цѣломъ рядѣ разнородныхъ учреждений, представляющихъ то общее свойство, что они достигаютъ данной цѣли жертвованіями состоятельныхъ лицъ, безразлично, въ чемъ бы таковыя ни заключались, въ деньгахъ ли, или только въ личномъ почетномъ трудѣ на пользу дѣла.

2. ОБЩЕСТВЕННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ДѢЯТЕЛЬНОСТЬ.

Общественныя благотворительныя учрежденія. Среди учреждений этого рода первое мѣсто въ мірѣ принадлежитъ извѣстному учрежденію Peabody которое послужило образцомъ для цѣлаго ряда другихъ, возникшихъ позднѣе. Особенность ихъ состоитъ въ томъ, что учредитель жертвуетъ на устройство дешевыхъ квартиръ болѣе или менѣе значительную сумму, а доходъ на основной капиталъ, отъ отдачи въ наймы квартиръ, идетъ единственно на расширеніе дѣятельности учрежденія. Въ упомянутомъ учрежденіи Георга Пибоди, оказавшемся весьма полезнымъ для наиболѣе бѣднаго класса лондонскаго населенія, учредительскій капиталъ выразился въ почтенной суммѣ—500,000 фунт. стерл. и съ 1862 г., когда часть его въ первый разъ была употреблена въ дѣло, успѣлъ уже удвоиться отъ приращенія процентами. При столь богатыхъ средствахъ, которыя къ тому же подкрѣплялись въ значительной мѣрѣ займами, дѣятельность этого учрежденія развилась до весьма почтенныхъ размѣровъ

Трата значительныхъ средствъ на гуманныя цѣли—явленіе довольно характерное для англійской расчетливости, тѣмъ болѣе, что оно совсѣмъ не рѣдкость и въ другихъ видахъ благотворительности, особенно, напр., въ больничномъ дѣлѣ. Въ Германіи же его никакъ нельзя считать зауряднымъ. Однако примѣръ Пибоди и тамъ нашелъ подражаніе, хотя въ

болѣ скромныхъ размѣрахъ. Какъ болѣ выдающуюся въ этомъ направленіи дѣятельность, слѣдуетъ отмѣтить дѣятельность тайнаго горнаго совѣтника, профессора и доктора Гергарда ф. Ратъ, благодаря которому возникли рабочіе поселки въ «Вильгельмсруэ» близъ Кёльна, издателя-книгопродавца Г. I. Мейера (Лейпцигъ-Линденауское общество постройки дешевыхъ квартиръ), Абега въ Данцигѣ, Адерса въ Дюссельдорфѣ и др.

Филантропическія строительныя общества. Прямымъ послѣдствіемъ дѣятельности учрежденія Пибоди въ Лондонѣ оказалось, прежде всего, что даже при очень обширныхъ средствахъ, которыми оно располагало, не представлялось возможности удовлетворить всей массы нанимателей, желавшихъ воспользоваться выгодами отлично устроенныхъ и тѣмъ не менѣ дешевыхъ квартиръ, а затѣмъ, что дома Пибоди давали сравнительно высокій арендный квартирный доходъ. Это повело вскорѣ къ образованію въ Лондонѣ ряда обществъ, преслѣдовавшихъ тѣ же самыя цѣли, только въ нѣсколько измѣненной формѣ. Такія общества, названныя нами филантропическими строительными обществами, не смотря на то, что они ставятъ себѣ задачей—полученіе дохода на свой капиталъ, въ правѣ, однако, именоваться филантропическими, потому что сами, помимо всякаго внѣшняго давленія, ограничиваютъ свой доходъ и не выдаютъ участникамъ части прибыли, превышающей заранѣе опредѣленную сравнительно низкую норму, примѣрно отъ 3 до 4⁰/₁₀₀, а отчисляютъ ее на расширеніе предпріятія, пониженіе арендной платы или какія-либо иныя полезныя улучшенія. Это дѣлаетъ ихъ схожими съ учрежденіями перваго рода—благотворительными. Кромѣ того, въ нихъ завѣдываніе дѣломъ находится въ рукахъ лицъ, служащихъ ради почета.

Для многочисленныхъ обществъ, возникшихъ въ 60-хъ годахъ въ Лондонѣ и другихъ англійскихъ большихъ городахъ, имѣлся готовый образецъ въ учрежденномъ въ 1853 г. Мюльгаузенскими крупными промышленниками «Société Mulhousienne des cités ouvrières», совершенно такого же типа, какъ и только что описанныя строительныя общества, съ тѣмъ единственнымъ различіемъ, что оно, выплачивая на акціонерный капиталъ максимум 4⁰/₁₀₀, располагало еще государственной субсидіей въ 300 тыс. франковъ для благотворительныхъ цѣлей.

Значительно раньше того, въ 1847 г., было учреждено Берлинское строительное общество, организованное на точно такихъ же началахъ и долгое время остававшееся въ Германіи единственнымъ учрежденіемъ въ своемъ родѣ. Не смотря на свое пятидесятилѣтнее существованіе, оно не достигло значительныхъ результатовъ, и фактъ возникновенія въ большихъ центрахъ Германіи другихъ обществъ слѣдуетъ приписать вліянію англійскаго прототипа, такъ какъ они появились только въ концѣ шестидесятихъ и началѣ семидесятихъ годовъ, а отчасти даже и позднѣе.

Большинство этихъ обществъ существеннаго значенія не имѣло и многія изъ нихъ закрылись послѣ нѣсколькихъ лѣтъ существованія. Изъ серіи предпріятій, процвѣтающихъ въ настоящее время, наиболѣе замѣчательны: Гладбахское акціонерное строительное общество (1869); Бармское общество постройки жилищъ для рабочихъ (1872); акціонерное строительное общество дешевыхъ квартиръ во Франкфуртѣ н/М. (1890), строительный отдѣлъ общества попеченія о рабочихъ классахъ въ Штутгартѣ (1891).

Въ Германіи большинство такихъ благотворительныхъ учрежденій дѣйствуетъ въ формѣ акціонерныхъ обществъ. Нѣкоторыя изъ нихъ организованы на правахъ юридическихъ лицъ съ неограниченною отвѣтственностью ихъ членовъ. Въ послѣднее же время стали отдавать предпочтеніе формѣ обществъ съ ограниченою отвѣтственностью.

3. Самопомощь нуждающихся въ жилищахъ.

Выше мы уже замѣтили, что всѣ упомянутыя предпріятія оперировали не особенно успѣшно. Едва ли заслуживаютъ вниманія результаты дѣятельности обществъ даже наиболѣе старыхъ и работавшихъ лучше другихъ. Берлинское, напр., строительное общество построило съ 1847 по 1895 гг. зданій на сумму до 1,5 милл. руб., Бармское общество постройки жилищъ для рабочихъ, съ 1872—1893, на сумму до 690.000 руб. Причиной такой малоуспѣшности могли быть отчасти неблагопріятныя временныя условія, а отчасти, какъ намъ кажется, и форма организаціи обществъ. Она предполагаетъ среди жертвователей наличность такихъ благотворителей, которые пожелаютъ впередъ дать свои средства безъ всякихъ расчетовъ на полученіе дохода и даже безъ обычнаго обезпеченія. Но кругъ подобныхъ безкорыстныхъ заимодавцевъ у насъ слишкомъ ограниченъ. Обыкновенно, послѣ того, какъ такое общество народится, подъ вліяніемъ временнаго воодушевленія, съ капиталами, во всякомъ случаѣ, сравнительно небольшими, приливъ къ нему дальнѣйшихъ средствъ очень скоро прекращается и дѣятельность предпріятія начинаетъ тормозиться. Энергія же почетныхъ членовъ ослабѣваетъ съ момента, какъ только на ихъ пути начнетъ встрѣчаться больше трудностей, или по выходѣ изъ ихъ состава инициаторовъ предпріятія. Между тѣмъ за каждымъ такимъ предпріятіемъ сохраняется свойственная ему окраска благотворительнаго учрежденія. Въ филантропіи приобрѣтаетъ теперь все болѣе и болѣе значенія тотъ основной принципъ, что въ цѣляхъ улучшенія экономическаго и соціальнаго положенія рабочихъ классовъ не слѣдуетъ дѣйствовать въ направленіи, какъ это было принято до настоящаго времени. Этимъ путемъ пони-

жается, а не повышается нравственный уровень рабочихъ. Дѣйствительно, многія изъ разсматриваемыхъ обществъ не оправдали возлагавшихся на нихъ надеждъ, сами убѣдились на дѣлѣ, что ихъ прекрасные и цѣнные дома или пустовали, или заселялись жильцами вовсе не изъ тѣхъ слоевъ общества, для которыхъ они предназначались, такъ какъ рабочій, сознавая сословный антагонизмъ, старается уклониться отъ предлагаемыхъ изъ противнаго лагеря благодѣяній уже изъ-за одного только опасенія навлечь на себя ненависть своихъ товарищей. Только тѣ хозяйственныя улучшения имѣютъ положительное значеніе и цѣнятся самими рабочими, которыхъ удается имъ добиться лишь съ извѣстными усиліями съ своей стороны.

Въ виду изложеннаго мы готовы, даже чисто съ этической точки зрѣнія, придать больше значенія стремленіямъ рабочихъ къ улучшенію квартирныхъ условій, основаннымъ на самопомощи, нежели вышеописаннымъ предпріятіямъ. Какъ ни желательно было бы намъ обстоятельнѣе разсмотрѣть крайне интересное развитіе этихъ стремленій, но, не выходя изъ рамокъ прямой задачи настоящаго труда, мы должны довольствоваться лишь общимъ указаніемъ на то, что и въ этомъ случаѣ Англія, а еще болѣе Сѣверная Америка представляютъ собою ту идеальную почву, на которой съ такимъ дѣйствительно блестящимъ успѣхомъ проявилъ себя принципъ самопомощи нуждающихся въ жилищахъ *). Въ Германіи общества постройки домовъ для рабочихъ стали процвѣтать лишь съ момента, когда законъ 1 мая 1889 г., относящійся до всѣхъ промышленныхъ и сельскохозяйственныхъ товариществъ, устранилъ введеніемъ ограниченной отвѣтственности, вмѣсто солидарной, главное затрудненіе для участія болѣе состоятельныхъ лицъ изъ тѣхъ общественныхъ слоевъ, которые наиболѣе заинтересованы въ развитіи этого дѣла. Первое нѣмецкое строительное товарищество, принявшее немедленно по обнаруженіи закона принципъ ограниченной отвѣтственности, — это Берлинское строительное товарищество. Оно возникло въ 1886 г., когда былъ еще въ силѣ законъ 4 іюля 1868 г., изданный для бывшихъ товариществъ. Прообразомъ для его организаціи послужило Копенгагенское рабочее строительное товарищество и происшедшее отъ него Фленсбургское строительное рабочее товарищество. Первое, хотя и дѣйствуетъ съ 1878 г., но до сего времени сохранило принципъ неограниченной отвѣтственности. Берлинское строительное товарищество и всѣ позднѣе возникшія въ большомъ числѣ въ Германіи общества этого рода обязываютъ своихъ членовъ къ участию въ дѣлѣ *въ определенномъ размѣрѣ* (отъ 100 до 150 руб.) посредствомъ

*) Ср. Н. Albrecht. Die Mitwirkung der Arbeitnehmer bei der Lösung der Wohnungsfrage. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, № 1, стр. 29, Berlin, 1892.

еженедѣльныхъ взносовъ (по 15—25 коп.). Товарищи отвѣчаютъ за обязательства товарищества не только своими взносами, но, помимо того, еще известною суммою въ размѣрѣ приобретаемаго ими участія въ дѣлѣ. На сдѣланные взносы начисляется соотвѣтствующій полученному годовому доходу дивидендъ. Кромѣ того, большинство товариществъ принимаетъ отъ своихъ членовъ вклады, на которые начисляются проценты въ заранѣе опредѣленномъ размѣрѣ. Сумма всѣхъ этихъ членскихъ взносовъ составляетъ оборотный капиталъ товарищества. Благодаря отвѣтственности своихъ членовъ, товарищества пользуются необходимымъ кредитомъ, помимо предоставляемаго имъ ипотечнаго кредита.

Система снабженія рабочихъ собственными домами и арендная. Берлинское строительное товарищество и цѣлый рядъ возникшихъ позднѣе товариществъ развили свою строительную дѣятельность до тѣхъ же размѣровъ, какъ и вышеназванныя филантропическія учрежденія, къ числу коихъ выше мы отнесли Мюльгаузенское общество, Гладбахское акціонерное общество, Бармское общество устройства квартиръ для рабочихъ, Бременское благотворительное строительное общество и Штуттгартское общество попеченія о рабочихъ классахъ. Берлинское строительное общество строило на пригородныхъ участкахъ небольшіе домики, по преимуществу для двухъ семей, которые постепенно, по мѣрѣ дѣлаемыхъ выплатъ, переходили въ собственность первоначальныхъ ихъ сьемщиковъ. Въ другой статьѣ *) мы неоднократно выражали сомнѣнія по поводу этой системы. Почти всюду, гдѣ до сихъ поръ ей слѣдовали, опытъ показалъ, что приобретаемые рабочими дома переходили въ постороннія руки, часто даже черезъ короткое время послѣ ихъ приобретенія. Въ концѣ же концовъ ими завладѣвала спекуляція, хотя, правда, и не сразу, но при первомъ же переходѣ имущества. А затѣмъ начиналась та же зловредная эксплуатація жильцовъ, для борьбы съ которой именно и строились дома. Даже въ томъ лучшемъ случаѣ, когда известныя ограниченія, введенныя въ купчую, затрудняютъ переходъ имущества (см. приложение I), то и тогда еще остается одно сомнительное обстоятельство, а именно: вездѣ, гдѣ примѣнялась эта система, постройка домовъ особняковъ для единичныхъ семей оказывалась неосуществимой, въ виду сопряженныхъ съ нею очень значительныхъ расходовъ. Необходимость заставляетъ присоединить къ квартирѣ еще вторую и даже третью — въ мансардѣ, и приобретатель такого дома принужденъ сдавать въ наемъ одну или двѣ квартиры, чтобы вернуть расходы на ихъ постройку съ процентами и амортизаціей, и самъ занимать помѣщеніе за соотвѣтственную его стоимости цѣну. Болѣе или менѣе продолжительное пустованіе квартиръ можетъ совершенно разорить

*) Ср. именно Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, № 1, стр. 42 и слѣд., Berlin, 1892.

маленькаго домовладѣльца. Если же, по примѣру Штуттгартскаго общества *), и застраховать его отъ пустованья квартиръ, то противъ такой системы все же будетъ имѣться вѣское возраженіе, заключающееся въ томъ, что маленькій домовладѣлецъ будетъ всѣми способами стараться какъ можно скорѣе окупить стоимость дома арендною платою съ жильцовъ и очень часто будетъ являться несравненно худшимъ притѣснителемъ, чѣмъ богатый владѣлецъ большого аренднаго дома.

Эти и другія подобныя имъ соображенія побудили учредителей Ганноверскаго сберегательно-строительнаго общества, возникшаго въ 1886 г., одновременно съ Берлинскимъ строительнымъ обществомъ, оставить систему построекъ домовъ, переходящихъ въ собственность жильцовъ. Товарищество это, какъ и многія другія, послѣдовавшія его примѣру, строятъ дома исключительно съ тѣмъ, чтобы они оставались въ теченіе продолжительнаго времени во владѣніи товарищества, а квартиры сдавались только участникамъ въ дѣлѣ. Въ остальномъ они сохраняютъ за собою ту же организацию, какъ и Берлинское строительное общество. Съ цѣлью гарантировать своимъ квартирантамъ-участникамъ возможно постоянное мѣстожительство, общество, по уставу, лишаетъ себя права отказывать участникамъ отъ квартиръ или повышать наемную плату, пока они исполняютъ свои обязательства и поддерживаютъ установленный домовый порядокъ. При такомъ способѣ сдачи квартиръ въ наемъ товарищества оказались, прежде всего, въ состояніи перенести свою строительную дѣятельность въ границы городскихъ районовъ, что имѣетъ очень важное значеніе для тѣхъ обществъ, дѣятельность которыхъ сосредоточивается, главнымъ образомъ, на постройкахъ жилищъ для рабочихъ.

Источники средствъ, необходимыхъ строительнымъ товариществамъ. Придерживаясь задачи настоящаго труда, мы не можемъ здѣсь касаться всѣхъ подробностей и предлагаемъ интересующимся деталями даннаго вопроса обратиться къ годовымъ отчетамъ строительныхъ обществъ. Цѣлый рядъ ихъ дѣйствуетъ весьма успѣшно, кромѣ Ганновера, еще и въ другихъ городахъ и, между прочимъ, въ Берлинѣ, Гамбургѣ, Альтонѣ, Магдебургѣ, Гёттингенѣ **). Здѣсь мы желали бы только указать въ нѣсколькихъ словахъ на значительныя, хотя и вполнѣ естественныя трудности добыванія денежныхъ средствъ, съ которыми строительныя товарищества встрѣчаются скорѣе, чѣмъ какія-либо другія общественныя строительныя предпріятія. Мелкіе еженедѣльные взносы и вклады-сбереженія членовъ, подлежащіе возврату во всякое время, могутъ выростать во сколько-нибудь значи-

*) Ср. E. Pfeiffer. Eigenes Heim und billige Wohnungen. Stuttgart. 1896.

**) Ср. также: Сберегательно-строительныя общества въ Ганноверѣ, Гёттингенѣ и Берлинѣ. Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, No. 3. Berlin. 1893.

тельные суммы, конечно, очень медленно. Частный капиталъ въ началѣ упорно сторонится отъ этихъ вполне заслуживающихъ довѣрія, при умѣломъ веденіи дѣла, предпріятій. Строительныя товарищества нерѣдко затрудняются найти ипотечную ссуду въ достаточныхъ размѣрахъ и за умеренные проценты, т. е., за невысокій процентъ въ официальныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ получить ссуду подъ вторую ипотеку, которая въ порядкѣ обезпеченія слѣдуетъ тотчасъ за сиротскими капиталами. Въ этомъ отношеніи обществамъ для постройки домовъ для рабочихъ оказана въ послѣднее время поддержка съ разныхъ сторонъ. Во-первыхъ, нѣкоторыя общества страхованія пенсій на случай инвалидности и старости рѣшились на основаніи § 129 закона 22 іюня 1889 г. затратить часть своихъ средствъ на такого рода ссуды. Хотя этотъ параграфъ и предписываетъ помѣщеніе средствъ страховыхъ обществъ подъ обезпеченія, равносильныя тѣмъ, какія необходимы для обезпеченія сиротскихъ капиталовъ, но во 2-мъ примѣчаніи къ нему говорится, что: «общеимперскія установленія или центральныя учрежденія союзнаго государства могутъ по ходатайству правленія подлежащаго страхового общества давать разрѣшеніе помѣщать, впредь до отмены этого разрѣшенія, часть имущества общества и въ другія процентныя бумаги или недвижимыя имущества». Въ поясненіяхъ же къ этому закону прямо сказано, что въ этомъ случаѣ подразумѣвалась именно «постройка или покупка жилищъ для рабочихъ». Многія страховыя учрежденія, какъ ганноверское, шлезвигъ-гольштейнское, виртенбергское, баденское, поморское, гессенъ-насауское, саксенъ-ангальтское, гессенское и брауншвейгское, сразу же воспользовались этимъ закономъ, а другія, напротивъ, отнеслись къ нему не совсѣмъ сочувственно. Не во всѣхъ поименованныхъ учрежденіяхъ условія займовъ одинаковы; въ нѣкоторыхъ, напр., высота оцѣнки недвижимости достигаетъ 70—80% стоимости участка земли и воздвигнутыхъ на немъ строеній, размѣръ же процента колеблется обыкновенно отъ 3 до 3¹/₂% *).

Затѣмъ прусскій министръ публичныхъ работъ въ приказѣ отъ 2 августа 1892 г. отнесся къ дѣлу съ замѣчательнымъ интересомъ. Именно положеніе о желѣзнодорожныхъ пенсіонныхъ кассахъ разрѣшаетъ помѣщать съ одобренія министра часть кассовыхъ средствъ въ недвижимыя имущества, затрачивая ихъ на постройку или покупку домовъ для рабочихъ. Поэтому въ упомянутомъ приказѣ министръ разрѣшилъ строительнымъ

*) Ср. Изысканіе денежныхъ средствъ для строительныхъ товариществъ: *Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen*. No. 5. Berlin. 1895. Тамъ же въ видѣ дополненія приложены условія, на основаніи коихъ извѣстныя страховыя учрежденія выдаютъ ссуды строительнымъ товариществамъ.—W. Liebrecht. *Der Bau von Arbeiterwohnungen mit Hilfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt*. Hannover u. Leipzig. 1893.

товариществамъ, состоящимъ исключительно или по преимуществу изъ служащихъ на казенныхъ желѣзныхъ дорогахъ, и принимающимъ на себя устройство дешевыхъ и здоровыхъ квартиръ для своихъ сочленовъ, употреблять на дѣло часть наличныхъ средствъ пенсіонныхъ кассъ. Такое разрѣшеніе тотчасъ вызвало среди желѣзнодорожныхъ рабочихъ образованіе значительнаго числа строительныхъ обществъ; въ нѣкоторыхъ же мѣстахъ служащіе просто присоединялись къ существовавшимъ строительнымъ обществамъ, которымъ, при этомъ условіи, было предоставлено право полученія ссудъ изъ пенсіонныхъ кассъ (см. прилож. 2). Въ данномъ случаѣ кассы оказали строительнымъ товариществамъ большую помощь тѣмъ, что для поощренія построекъ допустили выдачу ссудъ въ формѣ ипотекъ, частями, по мѣрѣ того, какъ постройка подвигалась впередъ *).

Наконецъ въ это дѣло вмѣшалось и само государство. Закономъ 13 августа 1895 г. правительство было уполномочено сдѣлать заемъ въ 5 милл. мар. (около 2.300.000 руб.). На эти деньги прежде всего должны были быть устроены за счетъ государства квартиры для отдачи въ наемъ рабочимъ, занятымъ казенными работами, и чиновникамъ, получающимъ незначительное жалованье, съ такимъ расчетомъ, чтобы аренда приносила небольшой доходъ на затраченный капиталъ. Далѣе § 4-мъ закона разрѣшается выдавать изъ средствъ, полученныхъ отъ этого займа, ссуды на постройки. Изъ объясненій же къ закону видно, что при этомъ имѣлась въ виду именно поддержка строительныхъ обществъ. Разрѣшеніе такихъ ссудъ производится только при посредствѣ государственныхъ желѣзнодорожныхъ дирекцій и выдача ихъ допускается лишь такимъ товариществамъ, въ составъ которыхъ входятъ хотя отчасти лица, состоящія на государственной службѣ. Ссудныя условія весьма схожи съ указанными выше условіями для желѣзнодорожныхъ пенсіонныхъ кассъ (см. приложение 3) **).

*) Ср. № 5 der Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen.

**) Ср. H. Albrecht. Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Zeitschrift der Centralstelle f. Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. 1895. № 18.

II. Техническая сторона постройки жилищъ для рабочихъ.

а) Постройка небольшихъ домовъ на недорогой землѣ.

1. П л а н ъ и п о с т р о й к а.

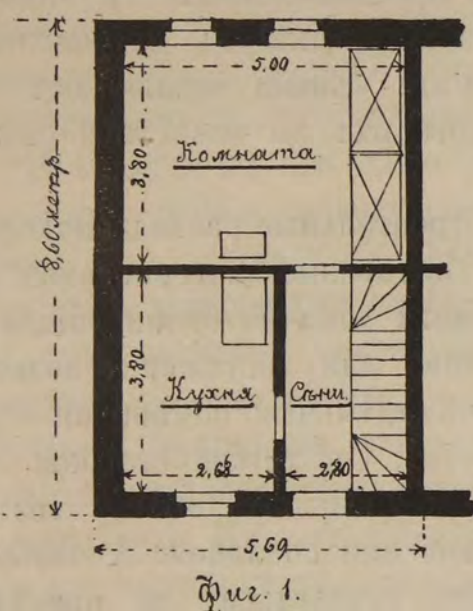
Проектированіе плана жилого дома для рабочаго находится въ зависимости отъ двухъ условій, а именно: необходимости возможнаго удешевленія постройки и минимума требованій, предъявляемыхъ къ квартирѣ въ гигиеническомъ и моральномъ отношеніяхъ, какъ къ продолжительному человѣческому мѣстопробыванію; оба эти условія исключаютъ одно другое и все дѣло сводится къ тому, чтобы ихъ до извѣстной степени уравновѣсить.

Прежде всего надо имѣть въ виду, что строительные расходы находятся въ извѣстномъ отношеніи къ квадратному измѣренію застраиваемой площади, если вычислять стоимость каждой части дома по одной общей для всѣхъ его частей единицѣ расхода. Поэтому для достиженія возможно большаго удешевленія постройки нужно всѣ отдѣльныя помѣщенія сгруппировать на возможно меньшемъ пространствѣ. Съ другой стороны, принимая во вниманіе правила гигиены, нельзя уменьшать объема воздуха, необходимаго человѣку въ комнатахъ жилой или спальной. А чтобы въ тоже время, дать жильцамъ возможность оставаться въ предѣлахъ благопристойности, необходимо устроить извѣстное минимальное число жилыхъ комнатъ, находящееся въ свою очередь въ зависимости отъ различія жильцовъ по возрасту и полу.

Необходимое одному человѣку количество воздуха въ комнатѣ — величина постоянная; она находится въ тѣсной зависимости отъ способа обмѣна воздуха въ данномъ помѣщеніи. Но такъ какъ при разрѣшеніи нашей задачи мы должны имѣть въ виду наипростѣйшія бытовья условія, т. е., только естественную вентиляцію черезъ поры наружныхъ стѣнъ и провѣтриваніе открываніемъ оконъ и дверей, то мы можемъ принять въ основаніе нашихъ расчетовъ извѣстныя выработанныя опытомъ нормы, какъ величины неизмѣнныя. За таковыя надо признать — 20 куб. метр. воздуха для жилой комнаты и 15 куб. м. для ночлежнаго помѣщенія, полагаемыхъ на одного взрослога человѣка, при чемъ двухъ дѣтей ниже 14-лѣтняго возраста можно считать за одного взрослога (*). Ниже этой нормы идти

*) Въ прусскихъ казармахъ кубическій объемъ воздуха для ночлежныхъ помѣщеній принять въ 18 куб. метр. на человѣка. Въ ночлежныхъ помѣщеніяхъ нѣмецкихъ тюремъ содержится по 15 к. м., а въ англійскихъ по 16 к. м. воздуха на одного заключеннаго. Англійскіе законы о бѣдныхъ требуютъ по 13,5 куб. м. воздуха на взрослога. — Одинъ куб. метръ = 35,31659 куб. фута.

не слѣдуетъ ни при какихъ обстоятельствахъ. Если въ самомъ обыкновенномъ случаѣ, который признается наиболѣе отвѣчающимъ дѣйствительной народной жизни, взять для примѣра семью, въ среднемъ изъ 5 душъ, въ томъ числѣ изъ двоихъ взрослыхъ, то кубическое содержаніе воздуха, необходимаго для такой семьи, опредѣлилось бы въ 70 куб. метр., т. е., нужно, чтобы жилое помѣщеніе, при средней его высотѣ въ 10 фут., имѣло площадь, по крайней мѣрѣ, около 5 кв. саж., изъ коихъ около 3,75 кв. с. должно быть предназначено для ночлежнаго помѣщенія.



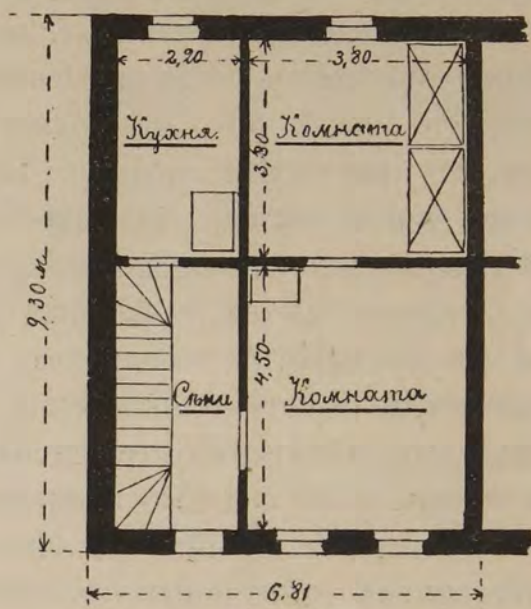
Такимъ образомъ самый простой планъ квартиры для семьи, состоящей изъ мужа, жены и трехъ малолѣтнихъ дѣтей, схематически представится такъ, какъ показано на фиг. 1. Эта квартира состоитъ изъ одной комнаты, кухни и сѣней; въ послѣднихъ помѣщена и лѣстница, ведущая въ чердачное помѣщеніе. Комната и кухня представляютъ собою жилое помѣщеніе, содержащее около 6 кв. саж., а комната, въ которой вся семья спитъ—около 4 кв. саж. и вмѣщаетъ минимальный кубическій объемъ воздуха, какой для нея необходимъ. Если одна изъ фронтоновыхъ сторонъ

останется свободною, незакрытою, то на чердакѣ можно устроить еще каморку, не прибѣгая къ устройству обыкновенно необходимаго въ этихъ случаяхъ слухового окна.

Такая распланировка, отвѣчая, конечно, только самой сути дѣла, нисколько не удовлетворяла бы стремленію къ уютности и отъ нея квартиранту нельзя было бы требовать ничего другого, кромѣ удовлетворенія самыхъ насущныхъ потребностей—покоя и крова. Вездѣ, гдѣ вслѣдствіе высокихъ цѣнъ на землю нѣтъ необходимости довольствоваться ограниченными до послѣдней крайности размѣрами усадебъ, было бы вполне справедливо предъявлять къ односемейному дому нѣсколько болѣе широкія требованія. Послѣднія особенно настоятельны въ томъ случаѣ, когда составъ семьи иной, чѣмъ взятый для примѣра, и, слѣдовательно, когда нравственность требуетъ, чтобы для дѣтей, вышедшихъ изъ младшаго возраста, имѣлись отдѣльныя спальни. Поэтому тогда къ помѣщенію, представленному на фиг. 1, необходимо прибавить еще вторую комнату и нашъ планъ, при самомъ простомъ дѣленіи квартиры, представится, какъ показано на фиг. 2. Крестъ-на-крестъ пересѣкающіяся внутрен-

нія стѣны дѣлятъ прямоугольникъ на четыре помещенія. Лѣстница и здѣсь помещена въ сѣняхъ. Въ глубинѣ къ нимъ прилегають кухня. Вправо, одна подлѣ другой, расположены обѣ комнаты, но прямой доступъ изъ сѣней возможенъ только въ одну изъ нихъ. Надъ кухней и смежной съ нею комнатою очень удобно устроить мансарду.

Здѣсь не мѣшаетъ обратить вниманіе на то, что при такомъ чисто схематическомъ представленіи плана преднамѣренно приняты въ расчетъ сначала самыя простыя условія, которыя соотвѣтственно той или другой цѣли могутъ быть, конечно, легко подвергнуты требуемымъ измѣненіямъ, что мы увидимъ изъ дальнѣйшаго разсмотрѣнія образцовыхъ плановъ, помещенныхъ въ альбомѣ. Такое изученіе наиболѣе простыхъ условій плана при помощи схемъ удобно, вмѣстѣ съ тѣмъ, для яснаго и краткаго изложенія различныхъ объясненій съ нашей стороны. Расположеніе ком-



Фиг. 2.

натъ нарочно выбрано такое, что, если представить себѣ планъ продолженнымъ вправо, съ изображеніемъ другой, симметрически расположенной квартиры, то обѣ кухни и сѣни окажутся у внѣшнихъ противоположныхъ стѣнъ дома, а собственно жилья комнаты—между ними, внутри. Ясно и безъ объясненій, что это имѣетъ существенное значеніе для экономіи тепла въ квартирѣ. Такимъ образомъ стѣны жилыхъ помещеній будутъ наружными только мѣстами, вслѣдствіе чего нагрѣваніе жилыхъ комнатъ будетъ легче, чѣмъ при ихъ непосредственномъ прилеганіи къ фасадамъ. Мы не подчеркивали бы этого весьма цѣлесообразнаго даже и на первый взглядъ расположенія, если бы опытъ не показалъ намъ, что такого рода соображенія на практикѣ часто не принимаются во вниманіе. При этомъ расположеніи, кромѣ того, имѣлось въ виду помѣстить въ защищенномъ мѣстѣ, въ серединѣ дома, какъ разъ въ двухъ противулежащихъ углахъ, кухонный очагъ и комнатную печь, дабы дать тѣмъ возможность воспользоваться для комнатъ тепломъ и кухонной печи, о чемъ, впрочемъ, мы еще будемъ говорить ниже. Наконецъ, при опредѣленіи размѣровъ комнатъ имѣлось также въ виду удобное размѣщеніе болѣе крупныхъ вещей домашней обстановки, какъ, напр., кроватей. Въ задней комнатѣ, вдоль стѣны, можно поставить еще двѣ кровати въ 6 фут. длины и 3,25 ф. ширины—положеніе, при которомъ комната бу-

детъ меньше всего загромождена. Вообще нельзя считать правильнымъ урѣзываніе размѣровъ спальной комнаты въ пользу другихъ жилыхъ помѣщеній, какъ это часто бываетъ на дѣлѣ, такъ какъ обыденная жизнь показываетъ, что эти послѣднія комнаты исполняютъ роль только такъ называемыхъ «парадныхъ комнатъ» и содержащійся въ нихъ чистый воздухъ совсѣмъ не утилизируется ночью.

Если описанное жилище по размѣрамъ отдѣльныхъ комнатъ и общимъ удобствамъ послужитъ намъ типомъ квартиры для семьи средней руки, то, кромѣ того, мы должны будемъ выяснитъ себѣ и ея относительную, къ квартирамъ другихъ типовъ, стоимость. Вопросъ этотъ находится въ самой тѣсной зависимости, прежде всего, отъ стоимости земли, предназначенной подъ жилища для рабочихъ. Если послѣднія должны быть построены около фабрики, значительно удаленной или расположенной въ предмѣстьѣ небольшого города, то стоимость необходимой для того земли имѣетъ обыкновенно такъ мало значенія по отношенію къ расходамъ собственно строительнымъ, что при рѣшеніи даннаго вопроса ею можно даже совсѣмъ пренебречь. Слѣдовательно, въ этомъ случаѣ, при выборѣ типа постройки, все вниманіе должно быть сосредоточено исключительно на санитарныхъ условіяхъ и, затѣмъ уже, на строительныхъ расходахъ. Но совершенно иная картина получается, когда цѣнность земельныхъ участковъ высока, что обыкновенно наблюдается въ городахъ и даже часто на окраинахъ большихъ городовъ. Тогда стоимость земли составляетъ уже весьма замѣтную долю общихъ расходовъ. Въ этомъ случаѣ, вслѣдствіе значительности затратъ на покупку земли, нерѣдко приходится прибѣгать къ способу постройки, который съ строго санитарной точки зрѣнія не отвѣчаетъ идеалу. Тутъ-то и представляется задача по возможности согласовать противоположныя требованія.

Дома-особняки на открытомъ со всѣхъ сторонъ мѣстѣ. И такъ, если цѣнна на землю гдѣ-либо не играетъ еще большой роли, то тамъ по разнымъ соображеніямъ совсѣмъ нельзя приравнивать квартиру-особнякъ къ другимъ квартирамъ, какъ совершенно обособленную. Къ такому выводу мы придемъ прежде всего и главнымъ образомъ въ виду требованій гигиены — дать жилищу возможно избыточный притокъ воздуха и свѣта со всѣхъ сторонъ. Конечно, самое идеальное выполненіе этого условія возможно только въ домѣ, стоящемъ на открытомъ со всѣхъ сторонъ мѣстѣ. Затѣмъ, нельзя упускать изъ виду другого важнаго въ социальномъ отношеніи требованія — тщательное огражденіе неприкосновенности семейной жизни. Вообще, одной изъ первыхъ задачъ при постройкѣ жилищъ для рабочихъ, предъ которой, до известной степени, должна бы утрачивать свое значеніе даже и сумма расходовъ, слѣдовало бы признатъ достиженіе сколь возможно полного изолированія отдѣльныхъ жилищъ. Каждый планъ квартиры, предлагающій,

напр., только одну прихожую болѣе чѣмъ для одного семейства—а такіе планы имѣются даже въ числѣ «собраній образцовыхъ плановъ»—долженъ быть отвергнутъ изъ принципа. Общее пользованіе службами тоже должно быть сколь возможно ограничено. Преимущества разсматриваемой системы построекъ, не всегда, впрочемъ, достаточно оцѣниваемыя, состоятъ въ томъ, что каждая семья живетъ спокойно и независимо отъ окружающихъ и можетъ регулировать воздухъ и тепло, когда и какъ хочетъ, не допускать нежелательнаго ей шума и по своему усмотрѣнію блюсти за чистотой. Всякое отступленіе отъ вышеупомянутыхъ правилъ будетъ въ большинствѣ случаевъ возбуждать пререканія между семьями: шумная бѣготня въ одной семьѣ будетъ самымъ чувствительнымъ образомъ отзываться на спокойствіи другой, чистоплотность и нравственныя чувства благовоспитанной и добропорядочной семьи будутъ страдать отъ противоположныхъ качествъ другой.

Всѣ подобныя неудобства совмѣстной жизни совершенно устраняются системой постройки домовъ—особняковъ; но домъ-особнякъ—можно здѣсь же указать на это—совсѣмъ не представляетъ собою единственную возможность достиженія необходимаго комфорта.

Тѣмъ не менѣе такіе домики-особняки фактически были выстроены для рабочихъ, и на листѣ I альбома мы представляемъ нѣсколько образцовъ ихъ. Для домика, изображеннаго на черт. 1—4, приняты самыя незначительныя размѣры. По этому плану было построено нѣсколько домовъ для стариковъ-поселянъ колоніи «Арбейтергеймъ» Гѳхтской фабрики красокъ. Всѣ они заняты исключительно старыми бездѣтными супружескими парами, рабочими инвалидами, нашедшими здѣсь спокойное убѣжище на склонѣ жизни. Въ этомъ случаѣ мы встрѣчаемся съ дѣйствительно идеальнымъ рѣшеніемъ вопроса объ обезпеченіи старости рабочаго. Достойное подражаніе ему нашло мѣсто въ колоніи «Альтенгофъ» Крупновскихъ заводовъ, въ Эссенѣ, гдѣ также, какъ и вышеупомянутою фирмою, долго служившимъ рабочимъ предоставляются для облегченія ихъ существованія, подъ старость, кромѣ матеріальныхъ средствъ, еще и даровыя квартиры отъ завода. Приводимыя размѣры ихъ комнатъ хотя нѣсколько и меньше противъ указанныхъ нами выше въ объяснительномъ текстѣ къ фиг. 1, но все же они достаточны для указанной исключительной цѣли.

Планъ, представленный на черт. 5—8, соотвѣтствуетъ въ общемъ основному типу, данному въ текстѣ (фиг. 1), если, конечно, не принимать во вниманіе нѣкоторыхъ незначительныхъ измѣненій въ размѣрахъ. Здѣсь, къ комнатѣ и кухнѣ, въ нижнемъ этажѣ, добавлены еще комната по фронтону, въ верхнемъ этажѣ, со скошеннымъ отчасти потолкомъ, и скошенное крышею помѣщеніе, которое можетъ служить вмѣсто чердака.

Наконецъ, на черт. 9—12 представленъ односемейный домъ-особнякъ Крупновской рабочей колоніи «Гольстергаузенъ», который, за исключеніемъ нѣкоторыхъ измѣненій, оставляемыхъ нами пока въ сторонѣ, относится къ нашему второму основному типу. Здѣсь мы видимъ, какъ и въ нашемъ планѣ, дѣленіе нижняго этажа на четыре части, дающее три жилыхъ комнаты и, кромѣ того, довольно обширное помѣщеніе на чердакѣ.

Домъ съ двумя отдѣльными парными квартирами. Хотя по приведеннымъ выше соображеніямъ односемейный домъ, стоящій на открытомъ со всѣхъ сторонъ мѣстѣ, ближе всего подходитъ къ идеалу жилого помѣщенія, но одно уже то, что дома этого типа встрѣчаются въ дѣйствительности очень рѣдко, показываетъ, что онъ, въ противоположность своимъ достоинствамъ, представляетъ и важные недостатки. Самыми существенными изъ нихъ являются: во первыхъ, болѣе высокая стоимость постройки, вызываемая необходимостью возведенія четырехъ полныхъ наружныхъ стѣнъ, и, во вторыхъ, неблагоприятныя условія сбереженія тепла. Для строителя совсѣмъ не безразлично, надо ли произвести полную кладку, четвертой смежной стѣны, въ полтора кирпича, для каждаго дома отдѣльно или разложить стоимость одной стѣны на два дома. Кромѣ того, при соединеніи нѣсколькихъ домовъ-особняковъ въ одинъ, для общей стѣны можно употреблять вмѣсто дорогого фасаднаго кирпича болѣе дешевый и въ извѣстныхъ случаяхъ даже довольствоваться толщиной стѣны въ одинъ кирпичъ. Также и съ гигиенической точки зрѣнія едва ли можно возразить противъ такого соединенія двухъ домовъ. Три остальныхъ стѣны представляютъ собою достаточную поверхность для притока воздуха, въ особенности, если, какъ это показано на фиг. 2, возможно будетъ во всякое время устроить сквознякъ, открывая окна и двери съ противоположныхъ сторонъ. Затѣмъ, домъ-особнякъ, даже при вполнѣ достаточной плотности его стѣнъ и цѣлесообразномъ устройствѣ воздушныхъ прослоекъ, требуетъ усиленнаго отопленія, что весьма невыгодно отзывается на домовомъ бюджетѣ. При болѣе же удачномъ расположеніи комнатъ двухъ соединенныхъ домовъ, этотъ недостатокъ, какъ сказано выше, почти совсѣмъ устраняется. Но тогда къ отопленію смежныхъ комнатъ, раздѣленныхъ общей стѣной, необходимо самое внимательное отношеніе, рѣдко соблюдаемое въ подобныхъ случаяхъ.

Въ виду изложеннаго очень важное значеніе приобрѣтаетъ то обстоятельство, что двойной домъ, съ двумя совершенно отдѣльными квартирами, сдѣлался почти повсюду въ Германіи излюбленнымъ типомъ жилищъ для рабочихъ въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ цѣнность земли не вынуждаетъ еще къ возведенію многоэтажныхъ зданій. И въ этомъ случаѣ наша схема (фиг. 2) можетъ служить образцомъ для распланировки ком-

натъ. Изъ числа помѣщенныхъ въ альбомѣ плановъ къ этой схемѣ ближе всѣхъ подходятъ изображенные на черт. 25—28 (листъ III) планы А. Кемпфа въ Бромбергѣ, которому на бывшемъ нѣскольکو лѣтъ тому назадъ конкурсѣ, объявленномъ однимъ изъ нѣмецкихъ сельскохозяйственныхъ обществъ, была присуждена первая премія *). У него площадь почти такихъ же размѣровъ (въ нашей схемѣ площадь больше приблизительно только на 3 кв. метр.) тоже самое простое дѣленіе плана на четыре части, съ тою лишь разницею, что стѣна, отдѣляющая кухню отъ сѣней, нѣскольکو выдвинута впередъ въ ущербъ сѣнямъ. Вслѣдствіе устройства лѣстницы въ два марша она помѣстилась въ нѣскольکو меньшихъ по размѣрамъ сѣняхъ, кухня же нѣскольکو увеличена за счетъ сѣней. Вслѣдствіе незначительнаго перемѣщенія внутренней продольной стѣны, оказалось возможнымъ соединить кухню съ комнатою посредствомъ маленькаго окошечка, весьма полезнаго въ данномъ случаѣ, такъ какъ оно даетъ возможность занятой въ кухнѣ хозяйкѣ наблюдать за играющими въ комнатѣ дѣтьми. Перенесеніе входныхъ сѣней на фронтонную стѣну имѣетъ тоже свои удобства. Такіе домики, построенные исключительно или отчасти для сельскохозяйственныхъ надобностей, дополняются еще отдѣльною пристройкою службъ, располагаемою, если мѣсто позволяетъ, во дворѣ, на задахъ дома, гдѣ, кромѣ помѣщенія для скота, устраиваютъ также и отхожее мѣсто (см. дальше). Входныя двери во фронтонной стѣнѣ дома значительно облегчаютъ сообщеніе со скотнымъ сараемъ.

Весьма близко къ нашей схемѣ подходитъ составленный въ нѣскольکو меньшихъ противъ нея размѣрахъ (черт. 20 и 21, листъ II) планъ двойного дома завода Говальда, въ Дидрихсдорфѣ, близъ Киля. Здѣсь стѣны сѣней сдвинуты почти въ форму колодца и лѣстница пролегалъ сквозъ кухонную стѣну и потолокъ. Чтобы еще больше связать кухню съ помѣщеніемъ для скота, изъ первой сдѣланъ прямой выходъ во дворъ. Оба крыла постройки, гдѣ помѣщаются сѣни и кухни, отступаютъ по фасаду нѣскольکو назадъ. Это, правда, неэкономно, вслѣдствіе удлиненія дорога стоящей наружной стѣны, но за то выгодно въ техническомъ отношеніи, такъ какъ даетъ возможность усилить прочность фасада (см. черт. 18 и 19) и придать ему болѣе веселый видъ, что довольно затруднительно при правильномъ четырехугольномъ очертаніи дома.

Наконецъ на черт. 14 и 15 (листъ II) представленъ планъ, въ которомъ совсѣмъ нѣтъ крестообразнаго дѣленія, и кухня соединена съ сѣнями въ одно помѣщеніе. При такомъ расположеніи, во всякомъ случаѣ

*) Ср. Malachowski. Anlage, Einrichtung und Bauausführung ländlicher Arbeiterwohnungen. Berlin. 1894.

значительно понижающемъ строительные расходы (площадь жилого помещенія уменьшена почти на 2,5 кв. сажени противъ нашей схемы), являются, однако, чувствительныя неудобства въ родѣ тѣсноты въ кухнѣ отъ лѣстницы и тутъ же помещенной входной двери, почему становится даже сомнительнымъ, уравниваются ли неудобства кухни выигрышемъ второй комнаты. Въ такихъ домахъ кухня очень часто служитъ мѣстомъ пребыванія семьи въ теченіе большей части дня, въ виду чего, если бы обстоятельства заставили сократить строительные расходы до крайности, все же лучше принять предложенную нами схему, представленную въ текстѣ на фиг. 1. Поэтому планы, данные на черт. 14 и 15, пригодны только тамъ, гдѣ по условіямъ мѣстной жизни кухня не представляетъ собою въ тоже время и жилой комнаты.

Дома съ отдѣльными въ рядѣ расположенными квартирами. Если при низкихъ цѣнахъ на землю, какъ сказано было, для сельскихъ и полусельскихъ надобностей можно удовлетвориться типомъ дома, стоящаго на открытомъ мѣстѣ, съ двумя вполне изолированными другъ отъ друга парными квартирами, то при иныхъ обстоятельствахъ, особенно при постройкахъ вблизи большихъ городовъ и промышленныхъ пунктовъ, высокая цѣнность земли должна побудить къ болѣе экономному пользованію усадьбой. Для этого нѣтъ нужды прямо переходить къ типамъ многоэтажныхъ зданій. Располагая нужное число квартиръ въ рядѣ, по какому-либо изъ двухъ основныхъ типовъ, представленныхъ нами въ текстѣ на фиг. 1 и 2, можно сохранить почти всѣ преимущества, присущія домамъ-особнякамъ или домамъ съ двумя отдѣльными квартирами. Полная изолированность каждой квартиры и ея независимость отъ сосѣдей будутъ и въ этомъ случаѣ составлять отличительное свойство каждой изъ нихъ. Освѣженія воздуха въ квартирахъ будетъ происходить черезъ двѣ противоположныя наружныя стѣны. При извѣстномъ же распланированіи квартиръ не трудно устроить даже сквозное провѣтриваніе. Кромѣ экономіи, получаемой отъ такого пользованія землею, является возможность еще большей бережливости строительныхъ матеріаловъ на наружныя стѣны, чѣмъ то возможно при постройкѣ домовъ съ парными квартирами. Поэтому дома съ отдѣльными въ рядѣ расположенными квартирами представляютъ собою такой типъ, которому надо при извѣстныхъ условіяхъ отдать предпочтеніе предъ другими способами построекъ домовъ для рабочихъ, въ коихъ расположеніе квартиръ по этажамъ, одной надъ другой, приводитъ жильцовъ къ разнымъ нежелательнымъ столкновеніямъ. Этотъ типъ построекъ безусловно господствуетъ, напр., въ рабочихъ кварталахъ англійскихъ городовъ и англійскій рабочій вполне оцѣнилъ его преимущества.

Поэтому слѣдуетъ пожалѣть, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, какъ

напр., въ Берлинскихъ предмѣстьяхъ, строительныя правила исключаютъ возможность постройки такихъ въ рядъ расположенныхъ жилищъ даже и для надобностей болѣе состоятельнаго средняго сословія. Не смотря на то, что въ пригородныхъ мѣстностяхъ мы, вообще, отдаемъ предпочтеніе системѣ построекъ на открытыхъ мѣстахъ, но въ числѣ ихъ дома особняки, по своей исключительности, не подходятъ подъ общее мѣрило. Слѣдуетъ безусловно признать, что принятый въ Англіи стиль построекъ не можетъ самъ по себѣ ухудшить квартирныхъ условій, это понятно для всякаго, кто знакомъ съ жизнью англичанъ.

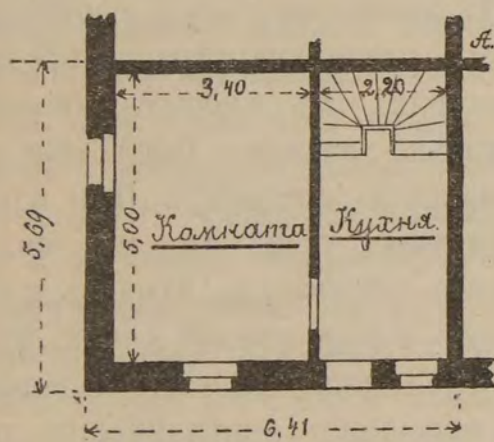
Объясненіе плана дома съ квартирами, расположенными въ рядъ, становится теперь излишнимъ, такъ какъ оно явилось бы повтореніемъ сказаннаго о планѣ дома съ двумя парно расположенными квартирами. На листахъ IV и V альбома представленъ образецъ этого плана, почти тождественный со схемою, помѣщенной въ текстѣ (фиг. 2).

Квартиры, расположенныя въ разныхъ этажахъ (для четырехъ семей). Треть вышеописаннымъ типамъ: дому-особняку, дому съ двумя парными квартирами и дому съ квартирами въ рядъ расположенными, свойственна одна общая особенность. Именно, въ нихъ каждая квартира вполне самостоятельна и независима во всѣхъ отношеніяхъ отъ прочихъ квартиръ. Имъ противопоставляются дома въ нѣсколько этажей. Послѣдніе тоже представляютъ собою своего рода особенности въ постройкѣ. При извѣстныхъ условіяхъ возможно, напр., достигнуть, какъ это мы сейчасъ увидимъ, устройства совершенно отдѣльныхъ наружныхъ входовъ и лѣстницъ для каждой квартиры, вслѣдствіе чего жизнь каждой семьи будетъ достаточно изолирована и, въ отношеніи соблюденія чистоты и порядка, независима отъ жизни другихъ. Но въ отношеніи вентиляціи и тепла явится уже извѣстная зависимость, а также всякій шумъ въ одной изъ квартиръ будетъ нерѣдко нарушать спокойствіе въ другой. Число этажей, конечно, не имѣетъ никакого значенія. Къ указаннымъ неудобствамъ надо присовокупить и то, что въ домахъ казарменной конструкціи, предназначенныхъ главнымъ образомъ для сдачи въ аренду, приходится пользоваться извѣстными помѣщеніями и службами, какъ-то: общими сѣнями, лѣстницами, прачешными, чердаками для бѣлья и т. п., сообща или поочередно, что подаетъ лишніе поводы ко взаимнымъ неудовольствіямъ.

Существенное преимущество подобныхъ домовъ со многими квартирами заключается въ очень значительномъ сокращеніи строительныхъ расходовъ. Безъ особыхъ доказательствъ понятно, что разложеніе стоимости одного общаго фундамента и одной общей крыши на двѣ квартиры, очень чувствительно уменьшаетъ расходы на постройку каждой изъ этихъ квартиръ въ отдѣльности и уменьшеніе это тѣмъ значительнѣе, чѣмъ больше этажей подъ одной и той же крышей. Слѣдовательно повсюду,

гдѣ цѣнность земли возросла настолько, что постройка на ней изолированныхъ жилищъ повисила бы наемную плату до размѣровъ недоступныхъ для рабочаго, поневолѣ приходится строить двухъ или многоэтажныя зданія, смотря по тому, насколько высока цѣнность даннаго земельного участка.

Переходя отъ дома-особняка къ дому въ нѣсколько этажей, мы остановимся, главнымъ образомъ, на домѣ для четырехъ семей, такъ какъ при удачномъ выборѣ плана, за нимъ можно сохранить уже извѣстныя ранѣе выясненныя преимущества, которыя, придадутъ ему хотя бы нѣкоторое сходство съ домомъ-особнякомъ. Надо при этомъ обратить вниманіе на то, что въ этомъ случаѣ мы будемъ разсматривать не тотъ типъ четырехъ-квартирнаго дома, который долгое время былъ принятъ во Франціи и Германіи и, который, строго говоря, принадлежитъ къ разсмотрѣнной уже группѣ построекъ. Мы говоримъ здѣсь о Мюльгаузенскомъ способѣ постройки четырехъ-квартирнаго дома, дающемъ ни что иное, какъ четыре



Фиг. 3.

отдѣльных, на-крестъ расположенныхъ квартиры (см. схему, представленную нами на фиг. 3). Одну изъ этихъ квартиръ надо вообразить четырежды повторенною вокругъ центра (А). Но такой планъ, въ послѣднее время, все болѣе и болѣе выходитъ изъ употребленія и вполнѣ основательно, такъ какъ онъ, хотя, конечно, и выгоденъ съ чисто матеріальной точки зрѣнія, но не даетъ возможности устроить въ квартирахъ удовлетворительной вентиляціи.

Поэтому, съ цѣлью избѣжать столь крупнаго неудобства, горизонтальное дѣленіе дома замѣняютъ вертикальнымъ, и надъ первымъ этажемъ дома обыкновеннаго типа съ двумя парными квартирами помѣщаютъ еще второй этажъ съ такимъ же расположеніемъ помѣщеній. А чтобы сохранить за этимъ четырехъ-квартирнымъ домомъ, по крайней мѣрѣ, главное преимущество дома-особняка, заключающееся въ полной изолированности квартиръ, устраиваютъ для квартиръ верхняго этажа, во всѣхъ прочихъ отношеніяхъ разобщенныхъ съ квартирами нижняго этажа, отдѣльныя лѣстницы. Такъ, если мы обратимъ вниманіе на подобный планъ дома Лейнгаузенской рабочей колоніи въ Ганноверѣ (листъ VI, черт. 47 и 48), то замѣтимъ, что входныя двери для квартиръ нижняго этажа устроены съ улицы, а въ верхнія квартиры ведутъ отдѣльныя входы по фронтонамъ. Такимъ образомъ устраняются всякія столкнове-

нія, возможныя изъ-за общихъ сѣней. Точно такое же расположеніе мы находимъ на планѣ (листъ V, черт. 44 и 45) рабочей колоніи государственныхъ торпедныхъ мастерскихъ въ Фридрихсортѣ, представляющемъ собою подражаніе первому плану.

Такъ какъ при этой системѣ построекъ отпадаетъ комната, устраиваемая обыкновенно въ чердачномъ помѣщеніи, то при предъявленіи къ квартирѣ болѣе широкихъ требованій, необходимо къ ней добавить еще вторую комнату. Соотвѣтственно этому получится планъ, представленный на черт. 51 и 52 (листъ VI), многократно примѣнявшійся въ Лейнгаузенѣ

Хозяйственныя службы при квартирахъ. До сихъ поръ мы разсматривали только такого рода помѣщенія, которыя служатъ собственно для жилья, включая въ то число и кухню, но само собою понятно, что для хозяйства необходимы еще различныя службы. Въ гигиеническомъ отношеніи весьма важно, чтобы все жилое помѣщеніе было возведено надъ п о д в а л о м ъ, такъ какъ этимъ путемъ уменьшается опасность проникновенія въ квартиры сырости и почвенныхъ испареній. Въ домахъ съ болѣе или менѣе значительномъ числомъ квартиръ выполненіе этого условія вызывается необходимостью предоставить жильцамъ нужныя хозяйственныя помѣщенія. Въ домахъ же особнякахъ, въ видахъ денежной экономіи, приходится обыкновенно довольствоваться подваломъ, устроеннымъ лишь подъ частью дома, главнымъ образомъ, подъ кухнею и сѣнями. Входъ въ подвалъ дѣлаютъ или въ сѣняхъ, подъ лѣстницею, ведущею во второй этажъ, или прямо изъ кухни; но послѣдній способъ не можетъ быть рекомендованъ, такъ какъ, при такомъ устройствѣ входа, спертый подвальный воздухъ проникаетъ въ жилище. Чтобы устранить этотъ недостатокъ, входъ въ подвалъ устраиваютъ иногда снаружи, но и это представляетъ свои неудобства въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ.

Затѣмъ, при малѣйшей къ тому возможности, для каждой семьи необходимо отвести хотя бы небольшое помѣщеніе на ч е р д а к ѣ. Всѣ типы домовъ-особняковъ удовлетворяютъ этому требованію, такъ какъ въ нихъ крыша всегда дѣлается покатою. Въ четырехъ-квартирныхъ домахъ съ плоскими крышами (см. листъ VI, черт. 49 и 50) нельзя, конечно, предоставить квартирантамъ такого удобства. Однако, при постройкахъ не слѣдуетъ упускать изъ виду этого обстоятельства.

При всѣхъ вышеописанныхъ типахъ жилыхъ помѣщеній, службы являются самою необходимою принадлежностью, хотя бы только ради устройства о т х о ж и х ъ м ѣ с т ѣ, ибо внѣ стѣнъ такихъ домовъ, послѣднія почти всегда устраиваются въ зданіяхъ скорѣе сельской, чѣмъ городской архитектуры. Нравы и обычаи жителей позволяютъ примѣнять почти повсюду этотъ способъ устройства отхожихъ мѣстъ, преимущество которыхъ состоитъ въ томъ, что такимъ путемъ избѣгается возможность зараженія ретирад-

ными газами и просачиванія черезъ стѣны жидкихъ экскрементовъ, что легко можетъ случиться, когда выгребная яма прилегаетъ непосредственно къ фундаменту дома. Вообще, что касается выбора того или другого способа устройства выгребовъ, то, конечно, здѣсь приходится считаться съ мѣстными привычками и ради нихъ дѣлать нѣкоторыя отступленія, не всегда строго согласныя съ требованіями гигиены. Полное и скорое удаленіе нечистотъ при помощи сточныхъ трубъ было бы самымъ идеальнымъ рѣшеніемъ вопроса, которое, однако, едва ли гдѣ возможно при существующихъ условіяхъ, т. е., при отсутствіи водопроводовъ. Кромѣ того, было бы весьма желательно, чтобы, по крайней мѣрѣ, твердые экскременты утилизировались, какъ удобреніе для назема. Вездѣ, поэтому, приходится устраиваться въ зависимости отъ мѣстныхъ условій. Тамъ, гдѣ дѣло идетъ о болѣе или менѣе значительномъ числѣ жилищъ для рабочихъ, необходимо наблюдать, чтобы выгреба были по возможности сгруппированы и изолированы отъ ретиранныхъ помѣщеній, и, конечно, очищались своевременно и возможно часто. Система бочечныхъ выгребовъ оказалась непригодною въ этихъ случаяхъ, за то заслуживаютъ вниманія все болѣе и болѣе входящія теперь въ употребленіе клозеты съ примѣненіемъ торфяного порошка, какъ ихъ устраиваютъ, напр., фирмы Отто Поппе въ Кирхбергѣ, Клейкеръ и К^о. въ Брауншвейгѣ, фабрика Карла Фишера въ Бременѣ, химическая фабрика, бывшая Гуд. Гревенберга и К^о., въ Гемелингинѣ близъ Бремена, и др. Торфяной порошокъ продается этими фабриками приблизительно по рублю за 100 килогр. (около 6^{1/4} пудовъ). Кромѣ большой способности поглощенія влаги, онъ обладаетъ еще притомъ въ высшей степени способностью уничтожать зловоніе и дезинфекцировать. Смѣсь торфяного порошка съ каломъ не имѣетъ обыкновеннаго противнаго вида и представляетъ собою прекрасное удобреніе, стоимость котораго вполне окупаетъ расходы по устройству такого рода клозетовъ. Подъ воронкой стульчака помѣщаютъ бочку на колесахъ, которая по наполненіи легко опоражнивается; торфяную смѣсь сваливаютъ на обрабатываемое поле или въ компостную массу. Засыпка экскрементовъ торфянымъ порошкомъ послѣ употребленія стульчака производится механически, немедленно по закрытіи крышки стульчака, при помощи аппарата, устроеннаго въ его стѣнкѣ и выбрасывающаго каждый разъ определенное количество порошка.

Обыкновенно въ той постройкѣ, гдѣ находится отхожее мѣсто, устраиваютъ и складъ для топлива, а если надо, то и конюшню или хлѣвъ для свиней, козъ и др. животныхъ. Такіе хлѣва отнюдь не слѣдуетъ располагать подлѣ жилья, иначе фундаментъ дома можетъ придти въ соприкосновеніе съ жидкостями, проникающими изъ хлѣва въ почву: мочею, навозною жижею и т. д., и впитать ихъ въ себя. Напротивъ того, между домомъ и службами слѣдуетъ оставлять промежутокъ въ нѣсколько

футовъ, надъ которымъ можно устроить навѣсъ, какъ это представлено на черт. 20 (листъ II). Этотъ уголь, защищенный съ трехъ сторонъ, служить хозяйкѣ въ худую погоду удобнымъ мѣстомъ для всевозможныхъ домашнихъ надобностей.

Однако для удобствъ спеціально сельскаго рабочаго населенія оказываются необходимыми разныя отступленія отъ такого устройства. Въ этомъ случаѣ сѣни дѣлаются гораздо шире, и служатъ для склада разной домашней утвари. При извѣстныхъ обстоятельствахъ можетъ встрѣтиться даже надобность въ молотильномъ полѣ, въ виду чего на черт. 23 (листъ III) нами помѣщенъ соотвѣтствующій планъ. Въ деревнѣ чаще всего приходится считаться съ укоренившимися привычками, чрезвычайно рѣзко расходящимися со современными требованіями гигиены. Это обыкновенно наблюдается тамъ, гдѣ населеніе сохранило еще свой чисто деревенскій бытъ, какъ напр., въ Шлезвигъ-Гольштейнѣ, Ганноверѣ, Вестфалии. Нижнесаксонскій крестьянинъ, напр., до сихъ поръ держится стариннаго обычая—жить подъ одной кровлей со своими домашними четвероногими друзьями. Это несомнѣнно вредитъ здоровью, но, какъ показываетъ опытъ, обычай этотъ не столь пагубенъ на самомъ дѣлѣ, потому что, вслѣдствіе пребыванія большею частью на чистомъ воздухѣ, сельскій житель находится въ несравненно болѣе здоровыхъ условіяхъ, чѣмъ горожанинъ и городской фабричный рабочій. Поэтому намъ кажется, что работодатель, уважающій патріархальныя традиции, будетъ до извѣстной степени правъ, если при постройкѣ жилищъ для рабочихъ въ деревнѣ приметъ въ расчетъ и эти глубококоренившіяся и вошедшія въ плоть и кровь народа привычки. Отвѣчающій данному случаю планъ дома представленъ на черт. 30 (листъ III). Это—типъ дома съ двумя парными квартирами для рабочихъ, которому отдано предпочтеніе въ имѣніяхъ графа Гольштейнъ - Ватернефершторфъ. Сѣни обращены здѣсь въ своего рода гумно. Оно отдѣляетъ жилое помѣщеніе отъ хлѣва коровы, которую по денщикъ можетъ выпускать для пастьбы на помѣщичій выгонъ.

Необходимо обратить особое вниманіе на наиболѣе цѣлесообразное устройство топкѣ, служащихъ какъ для нагрѣванія квартиры, такъ и для варки пищи. Взгляды на тотъ или иной способъ отопленія еще черезъ-чуръ разнорѣчивы и всегда, къ тому же, является множество побочныхъ мѣстныхъ условій, препятствующихъ пока установить правила, которыя имѣли бы общее значеніе. Въ виду того, что въ этомъ дѣлѣ прежде всего должны быть приняты въ расчетъ хозяйственныя удобства, надо помнить, что для отопленія лучше всего выбирать такую систему, при которой можно было бы изъ наилучшаго имѣющагося на мѣстѣ топлива извлекать наибольшую пользу. Такъ, напр., въ восточныхъ и другихъ округахъ Пруссіи, а также въ Берлинѣ, до сихъ поръ еще употребительны

кафельныя печи прежней системы, безъ зольника и рѣшетки, съ плотно закрывающимися двойными дверками, пригодныя только для дровъ, торфа и брикетовъ. Для каменнаго угля и кокса болѣе всего подходятъ хорошо регулируемыя простыя насыпныя желѣзныя печи. Употребленіе же подобныхъ печей новѣйшихъ системъ, приспособленныхъ для нагрѣванія антрацитомъ, не примѣнимо къ жилищамъ для рабочихъ, вслѣдствіе высокой стоимости этого топлива.

Безвредна ли варка пищи въ комнатныхъ печахъ или ее слѣдуетъ допускать только въ кухнѣ—вопросъ, многократно подвергавшійся разностороннему обсужденію. По нашему мнѣнію, отступленіе отъ обычнаго порядка, требующаго устройства отдѣльной кухни съ очагомъ, слѣдуетъ признавать безусловно неправильнымъ при постройкѣ небольшихъ жилищъ на недорогихъ земельныхъ участкахъ. Даже и тамъ, гдѣ въ обычаѣ производитьстряпню въ жиломъ помѣщеніи, зачастую обращаеомомъ на ночь въ спальню, слѣдуетъ всѣми мѣрами бороться противъ такой дурной привычки и ни въ какомъ случаѣ не поощрять ее устройствомъ кухонныхъ печей въ комнатахъ. Послѣднее могло бы быть оправдываемо, и притомъ весьма условно, только высотой цѣнъ на землю, вынуждающею ограничиваться наименьшими размѣрами земельного участка. Во всякомъ случаѣ нельзя не признать, что отсутствіе отдѣльной кухни въ квартирѣ составляетъ весьма существенный недостатокъ. Вѣдь не подлежитъ сомнѣнію, что раньше чѣмъ тепло кухонной печи уйдетъ въ трубу, имъ можно съ большимъ успѣхомъ воспользоваться для жилыхъ комнатъ при помощи особыхъ теплопроводныхъ ходовъ, дѣйствіе которыхъ легко прекратить въ болѣе теплое время года. Такимъ образомъ достигается замѣтная экономія въ топливѣ, но для этого необходимо поставить и кухонную, и комнатную печи у одной и той же стѣны. Нѣтъ, конечно, надобности разъяснять, что такую стѣною можетъ быть только внутренняя стѣна, а не наружная. Черт. 27 (листъ III) и черт. 47 (листъ VI), какъ и нѣкоторыя другіе, представляютъ собою соотвѣтствующее рѣшеніе задачи. Вообще при выборѣ мѣста для постановки печей всегда слѣдуетъ наблюдать за тѣмъ, чтобы всѣ дымовыя трубы сходились въ одномъ мѣстѣ, и тогда въ крышѣ придется проламывать для нихъ только одно отверстіе.

Выборъ системы кухонной печи много зависитъ отъ мѣстныхъ обычаевъ, но вообще желѣзный очагъ предпочтительнѣе другихъ конструкцій.

Разсмотрѣнные нами типы домовъ, строящихся на болѣе или менѣе открытыхъ мѣстахъ, не требуютъ особыхъ приспособленій для вентилированія. Всѣ безъ исключенія предлагаемыя въ нашемъ сборникѣ планы удовлетворяютъ этой необходимости, давая возможность производить полное сквозное провѣтриваніе всей квартиры открываніемъ противоположныхъ

оконъ и дверей, и тѣмъ несомнѣнно отвѣчаютъ справедливымъ требованіямъ въ этомъ отношеніи.

2. Рабочія колоніи.

Если у какого-либо промышленнаго предпріятія, строительнаго общества или товарищества является надобность въ возведеніи болѣе значительнаго числа небольшихъ домовъ для рабочихъ, то разнаго рода причины приводятъ обыкновенно къ тому, что изъ такихъ домовъ составляется одна общая группа. Подобное выдѣленіе рабочихъ поселеніемъ въ особыхъ жилищахъ, наружный видъ которыхъ обыкновенно указываетъ на ихъ назначеніе,—явленіе отнюдь не желательное—съ соціальной точки зрѣнія. Одна изъ самыхъ важныхъ задачъ соціальной реформы и заключается именно въ томъ, чтобы примирить сословные контрасты и сблизить народныя слои, отчужденные другъ отъ друга, вслѣдствіе противоположности интересовъ. Разрѣшеніе этой важной задачи чрезвычайно затрудняется вполнѣ естественною неустойчивостью квартирныхъ условій въ большихъ городахъ. Въ нѣкоторыхъ пунктахъ и теперь уже — укажемъ въ особенности на Берлинъ, гдѣ это явленіе за послѣднее десятилѣтіе приобрѣло особенно рѣзкій характеръ—наблюдается полная отчужденность населенія въ квартирахъ, занятыхъ богатыми людьми и рабочими. Для очень многихъ мѣсть, къ сожалѣнію, давно уже прошли времена, когда богатый и бѣдный жили подъ одной кровлей,—богатые въ главномъ домѣ, а бѣдные въ надворныхъ зданіяхъ. Тогда, не смотря на всю противоположность ихъ интересовъ, все-таки существовали какія-то невидимыя связывавшія ихъ нити. Если очень рѣдко, совершенно случайно, богатому человѣку, жизнь котораго проходитъ въ барскихъ хороммахъ, въ лучшихъ частяхъ города, и приходится посѣтить, хотя бы по торговымъ дѣламъ, мѣстность, въ которой приютилось рабочее населеніе, то откуда же богатый можетъ приобрести знакомство съ бытовыми условіями жизни бѣднаго люда, которое, однако, легче всего могло бы привести къ столь желательному сближенію, ради избѣжанія соціальныхъ смуть.

Но, къ сожалѣнію, таковы уже сложившіяся жизненныя условія. Устройство для рабочихъ отдѣльныхъ квартиръ, бросающихся въ глаза уже однимъ своимъ наружнымъ видомъ, хотя и оправдывается обстоятельствами, но еще болѣе увеличиваетъ искусственнымъ образомъ разобщенность классовъ общества. Покупкою одного большаго земельного участка, представляющею собою несравненно болѣе выгодъ, чѣмъ приобретение небольшихъ клочковъ, и единовременною постройкою на немъ болѣе значительнаго числа домовъ по одному плану достигается такъ много сбереженій, что матеріальныя

выгоды безусловно не могут не дать перевѣса въ пользу системы возведенія построекъ, на соціальныя неудобства которой нами было обращено выше вниманіе. Фактически эта система получаетъ поэтому все большее и большее распространеніе. Наша же задача будетъ заключаться лишь въ томъ, чтобы по возможности смягчить присущіе ей недостатки.

Каждому знакомы такія постройки для рабочихъ, крайне мрачной наружности, похожія на грязныя четырехугольныя ящики, уставленные одинъ подлѣ другого въ одну безконечно скучную линію. Ни одного зеленаго кустика не оживляетъ однообразной картины. Ряды этихъ домовъ выходятъ непосредственно на грязную улицу. Въ ихъ окнахъ не видно ни занавѣски, ни цвѣточнаго горшка, ни какого-нибудь иного намека на стремленіе скрасить жизнь за этими стѣнами, — жизнь, которая черезчуръ часто непригляднѣе наружнаго ихъ вида. Окружающая человѣка среда, съ которою онъ тѣсно связанъ, оказываетъ на него свое вліяніе. Мрачное жилище не остается безъ воздѣйствія на его характеръ. И наоборотъ, на основаніи многочисленныхъ опытовъ слѣдуетъ придти къ заключенію о противоположномъ вліяніи привѣтливой и свѣтлой обстановки.

Нашей задачей, въ виду этого, является намѣченная выше цѣль — доставить жильцу сперва воздухъ и свѣтъ, и, затѣмъ, придать дому рабочаго до извѣстной степени пріятный наружный видъ, отрѣшившись при этомъ отъ всякой неразумной экономіи. При будущемъ начертаніи плана построекъ для колоніи рабочихъ мы прежде всего будемъ исходить изъ этой точки зрѣнія. Само собою разумѣется, что улицы должны быть достаточной ширины. Въ виду сказаннаго цѣнность земли при устройствѣ колоніи не должна играть роли настолько, чтобы помѣшать разсыпать постройки открытаго стіля на наибольшемъ пространствѣ. Если бы вмѣстѣ съ тѣмъ представилась возможность удѣлить для каждой квартиры клочекъ земли подъ садикъ и огородъ, то этимъ квартирантамъ было бы оказано такое благодѣяніе, которое въ различныхъ отношеніяхъ имѣло бы чрезвычайно благодѣтельныя послѣдствія. Какихъ размѣровъ должны быть эти садикъ и огородъ, будетъ, конечно, зависѣть въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ отъ обстоятельствъ, отъ той или другой стоимости земли и отъ самой мѣстности. Если они будутъ предназначаться для лицъ сельскаго населенія, то такой обыватель съумѣетъ, понятно, воспользоваться и садомъ большаго размѣра, городскому же жителю, непривычному къ воздѣлыванію земли, обработка слишкомъ большаго участка можетъ, пожалуй, показаться непосильнымъ трудомъ. Поэтому размѣръ отводимаго сада не долженъ превышать силъ, нужныхъ для обработки почвы подъ извѣстные сорта цвѣтовъ и овощей. При разработкѣ такого рода плана для поселенія не трудно, отвѣчая желаніямъ обывателей,

отвести для нихъ для обработки клочки земли разной величины. Принимая во вниманіе присущую большинству склонность къ такимъ занятіямъ, не трудно достигъ того, что клочекъ отведенной подъ садъ земли будетъ являться источникомъ радости и пріятнаго провозженія времени для семьи рабочаго. Съ этою цѣлью вполне достаточно положить на садъ въ среднемъ 20—30 кв. сажень. Отведеніе площадей, рассчитанныхъ на болѣе обширное огородничество, возможно только, если земля очень дешева. Уже при цѣнѣ въ 50—60 коп. за кв. аршинъ отъ воздѣлыванія овощей едва-едва получается кое-какая выгода.

Если для приданія колоніи пріятнаго вида столь желательно устройство передъ домиками полисадниковъ, то, съ другой стороны, чтобы отнять у поселка его монотонность, при составленіи проекта весьма важно не придавать улицамъ слишкомъ большой длины и прерывать ихъ, по возможности въ самомъ началѣ, одною-двумя открытыми площадями, которыя могли бы служить мѣстомъ для отдыха взрослыхъ и для дѣтскихъ игръ. Тамъ, гдѣ дѣло касается колоній самостоятельныхъ, устраиваемыхъ не по волѣ предпринимателей, а на основаніи закона о поселеніяхъ, отъ 16 авг. 1876 г., на планѣ должны быть заранее отведены мѣста для необходимыхъ официальныхъ зданій, которыя представляютъ собою удобные пункты для перерыва монотонныхъ уличныхъ линій. Какія именно изъ общественныхъ зданій (какъ-то: домъ общественнаго собранія, домъ потребительнаго общества, бани, купальни и т. п.) должны быть приняты во вниманіе при самомъ составленіи проекта, будетъ зависѣть, конечно, отъ каждаго отдѣльнаго случая.

Придать поселку пріятный наружный видъ легче всего можно разнообразіемъ фасадовъ его домовъ. Одинъ и тотъ же планъ легко варьировать, мѣняя только строительный матеріалъ или покрывая дома то крутою, то пологою крышею (см. черт. 20 разн. фасадовъ къ планамъ, листъ II.). Для этого, какъ въ силу сказаннаго, такъ и по другимъ причинамъ, будетъ вполне цѣлесообразнымъ сразу намѣтить цѣлый рядъ плановъ разныхъ типовъ, чтобы и по отношенію размѣровъ квартиръ быть въ состояніи удовлетворить разнообразнымъ требованіямъ жильцовъ. Такимъ путемъ само собою будетъ достигнуто желательное разнообразіе наружнаго вида домовъ и колонія рабочихъ представится совсѣмъ иною, чѣмъ состоящая изъ зданій одного и того же образца.

На листъ VII альбома сгруппировано нѣсколько плановъ рабочихъ колоній, которые могутъ оказать полезное подспорье при составленіи соотвѣтствующихъ проектовъ. Черт. 53 и 55 показываютъ, какъ избѣгать монотонныхъ и прямыхъ улицъ. Кромѣ того, характерная особенность плановъ, представленныхъ по черт. 53, 54, 55, заключается въ томъ, что они проектируютъ дома разнообразныхъ типовъ, въ высшей степени ожи-

вляющихъ общее впечатлѣніе. Планъ же, представленный на черт. 57, прямо-таки идеаленъ. Тутъ дома рабочихъ разбросаны разными группами по парку, который освѣжается проточною водою и оживляется купами деревъ. Включеніе въ общую картину дома фабричнаго директора и толковое расположеніе цѣлаго ряда зданій для всевозможныхъ общественныхъ учрежденій служить только къ усиленію картинности наружнаго вида колоніи. На черт. 55 показана наиболѣе удобная планировка упоминаемыхъ на стр. 28 домовъ съ расположенными въ рядъ отдѣльными квартирами. Этотъ планъ надо разсматривать въ связи съ фасадомъ, изображеннымъ на черт. 43 (листъ V); онъ служитъ доказательствомъ того, что и при этомъ типѣ домовъ можно избѣжать нежелательной монотонности.

б) Городскіе арендные многоэтажные дома.

1. Выборъ мѣста для постройки и еѳо утилизація.

Сельскія и пригородныя мѣстности представляютъ обыкновенно болѣе широкій выборъ мѣста, годнаго для устройства рабочей колоніи, причемъ, то или другое направленіе улицъ, а равно и разбивка всего плана на участки будутъ зависѣть единственно отъ цѣли устройства колоніи. Внутри же городовъ, напротивъ того, строителю приходится считаться съ несравненно большими трудностями.

Приобрѣсти землю въ такомъ количествѣ, чтобы на ней можно было свободно распоряжаться, строительное общество будетъ въ состояніи только въ исключительномъ случаѣ и притомъ лишь тогда, если съ самаго начала своей дѣятельности будетъ располагать достаточными средствами. Въ большинствѣ же случаевъ направленіе улицъ въ намѣченной для колоніи мѣстности будетъ установлено заранѣе и дѣло сведется лишь къ тому, чтобы изъ числа различныхъ участковъ, предлагаемыхъ къ продажѣ, избрать такіе, которые наиболѣе подходятъ для застройки небольшими жилыми зданіями.

Вообще же рекомендуется стараться выбирать земельные участки на проложенныхъ уже улицахъ такъ, чтобы были уже выполнены всѣ полицейско-строительныя требованія, какія могли бы быть предъявлены при выдачѣ разрѣшенія на производство постройки. Иначе можетъ случиться, что начатое урегулированіе улицы, канализаціонныя работы и другія непредвидѣнныя проволочки только бесполезно удорожатъ стоимость земли.

Для домовъ съ небольшими по преимуществу квартирами болѣе всего подходятъ неглубокіе участки, дающіе удовлетворительный доходъ при застройкѣ ихъ зданіями, выходящими исключительно на улицу. Рѣшатся

на возведение при нихъ боковыхъ флигелей и поперечныхъ строеній можно только въ крайности, и только въ такихъ мѣстахъ, гдѣ, какъ напр., въ Берлинѣ, участки съ незначительной глубиной почти не встрѣчаются или встрѣчаются лишь въ очень рѣдкихъ случаяхъ. Замкнутый со всѣхъ сторонъ строеніями дворъ лишень, во-первыхъ, достаточнаго притока свѣта и воздуха, необходимыхъ въ гигиеническихъ цѣляхъ, а во вторыхъ, даетъ слишкомъ невыгодную распланировку отъ соединенія поперечнаго задняго строенія съ лицевымъ домомъ боковыми флигелями (см. ниже).

Вопросъ о томъ, въ какой мѣрѣ можно воспользоваться для построекъ тѣмъ или инымъ участкомъ, т. е., какая часть его площади можетъ быть занята строеніями, разрѣшается въ зависимости отъ двухъ существенныхъ условій. Съ одной стороны полицейско-строительныя правила устанавливають границы, соблюдаемыя при закладкѣ фундамента, переступать которыя не дозволяется, съ другой стороны, смѣта строительныхъ расходовъ заставитъ воздержаться отъ черезъ-чуръ обширныхъ построекъ. Такъ какъ въ гигиеническихъ цѣляхъ важно, чтобы дневной свѣтъ проникалъ въ окна нижняго этажа по крайней мѣрѣ подъ угломъ въ 45° , то этого обыкновенно достигаютъ, оставляя между двумя противоположащими зданіями промежутокъ, равный, по меньшей мѣрѣ, высотѣ тѣхъ же зданій отъ ихъ карнизовъ до земли. Строительныя правила большею частью обуславливають, чтобы по линіямъ улицъ высота зданій не превышала ширины улицы, а по линіямъ дворовыхъ фасадовъ довольствуются обыкновенно меньшимъ промежуточнымъ разстояніемъ. Въ извѣстныхъ же случаяхъ допускается даже значительное отклоненіе отъ этихъ правилъ. Воспользоваться такимъ облегченіемъ особенно выгодно тогда, когда удастся расположить смежно дворы двухъ прилегающихъ задями другъ къ другу усадьбъ одного и того же квартала.

Предположимъ, напр., что требуется возвести пятиэтажный домъ, фасадомъ на улицу, въ 8,5 саж. вышиною, при углубленіи во внутрь двора въ 4,5 саж., которое, вообще, признается вполне достаточнымъ. Если допустить, что на его задахъ, на прилегающемъ участкѣ, границею будетъ брандмауеръ такой же вышины, то при пунктуальномъ выполненіи вышеупомянутаго строительнаго правила потребная глубина застраиваемаго участка составила бы $8,5 + 13,0 = 21,5$ саж. Такимъ образомъ возникаетъ неблагоприятное условіе, которое слишкомъ понижаетъ эксплуатационную способность даннаго земельного участка и значительно повышаетъ арендную плату за квартиры. Но расчетъ тотчасъ измѣнится, если допустить, что сосѣдній дворовый участокъ застраивается также только съ улицы, а въ глубинѣ его оставляется соответствующій дворъ. Въ этомъ случаѣ необходимая глубина дворовъ для каждаго участка со-

кратится на половину, до 4,25 саж., и составит для cadaго только 8,75 саж., а для всего квартала, от одной улицы до другой, 17,5 саж. При меньшемъ числѣ этажей нормальная глубина дворовъ конечно еще уменьшится, напр., при постройкѣ трехэтажнаго дома, ее можно довести до 14—15 саж.

Для рѣшенія задачи о жилищахъ для рабочихъ было бы чрезвычайно важно, чтобы самоуправленія большихъ городовъ, при разсмотрѣннн плановъ застройки отводимыхъ ими городскихъ пустопорожнихъ земель, обращали на эти обстоятельства больше вниманія, чѣмъ теперь. Нѣтъ рѣшительно никакого смысла размежевывать городскіе участки такъ, чтобы глубина ихъ доходила до 45—50 и болѣе саж., какъ это встрѣчается на каждомъ шагу, напр., въ Берлинѣ. Она принуждаетъ только прибѣгать или къ устройству дворовъ изъ боковыхъ флигелей и поперечныхъ зданій, или безвыгодно расходовать землю, безцѣльно возвышая этимъ арендную плату *).

Нѣсколько образцовъ плановъ застройки городскихъ участковъ представлено на листѣ VIII. При составленнн этихъ плановъ, мы, руководствуясь изложенными основаніями, приняли во вниманіе возможно полную, отчасти же и очень полную утилизацію земли. Они въ то же время показываютъ, что, не смотря даже на существующія, въ общемъ, неблагоприятныя условія (въ Берлинѣ), ими не уничтожается пока возможности созданія образцовыхъ типовъ. Помѣщаемые ниже расчеты доходности выясняютъ къ тому же, что, благодаря именно чрезмѣрному повышенію цѣнъ на земельные участки въ Берлинѣ, почти невозможно уравновѣснть квартирную плату съ среднимъ заработкомъ рабочаго класса.

На черт. 58, 59, 60 и 63 мы представили цѣлые кварталы, застроенные преимущественно только по линіямъ улицъ выходящими на нихъ домами. При этомъ постройки являются тѣмъ доходнѣе, чѣмъ уже кварталы, въ которыхъ онѣ находятся, т. е., чѣмъ меньше неутрилизованной земли оказывается у нихъ на задахъ. Эта свободная земля можетъ быть употреблена или на устройство общаго сада при домѣ, какъ показано на черт. 59, 60, 63, или на отдѣльные садики для разныхъ группъ квартирновъ, подобно тому, какъ это сдѣлано въ Лейпцигѣ (черт. 58). Чтобы удлиннть линію фасадовъ вдоль улицъ, въ обоихъ Берлинскихъ планахъ, изъ коихъ одинъ осуществленъ фактически (черт. 59), а другой (черт. 63)

*) Имѣя въ виду чисто практическое значеніе настоящаго труда, мы должны отказаться отъ болѣе подробнаго развитія этого положенія и предлагаемъ вниманію читателей слѣдующія сочиненія: Eberstadt, Berliner Kommunalreform; Preussische Jahrbücher, Band 70, Heft 1; Goeke, Verkehrsstrasse und Wohnstrasse, тамъ же, Bd. 73, Heft 1.

существуетъ пока только въ проектѣ, земельные участки перерѣзаны еще переулкомъ, вслѣдствіе чего образовались линіи домовъ съ узкими полосами земли позади ихъ.

Совершенно иной характеръ представляетъ группа домовъ Берлинской сберегательно-строительной кассы, изображенная на черт. 61. На замкнутомъ съ боковъ участкѣ очень значительной глубины, какіе можно сплошь и рядомъ встрѣтить въ Берлинѣ, сдѣлана попытка воспользоваться землею возможно полнѣе, но при этомъ такъ, чтобы наименѣе воспрепятствовать притоку воздуха и свѣта. Въ данномъ случаѣ, въ виду высокой цѣны на землю (85 руб. за кв. саж.) было бы слишкомъ убыточно отказаться отъ постройки боковыхъ и поперечныхъ флигелей. Чтобы избѣжать обычныхъ въ Берлинѣ узкихъ дворовъ, два сосѣднихъ участка соединены въ одинъ, и тѣмъ достигнуто еще и то удобство, что промежутокъ между противуположающимися домами вездѣ равенъ ихъ высотѣ, а образовавшійся такимъ образомъ обширный дворъ обращенъ въ садъ.

Что касается плановъ отдѣльныхъ домовъ, построенныхъ на участкахъ, представленныхъ на листѣ VIII, то къ разсмотрѣнію ихъ мы приступимъ въ слѣдующемъ отдѣлѣ.

2. Планъ и постройка.

По отношенію соблюденія возможнаго минимума въ размѣрахъ и количествѣ жилыхъ помѣщеній въ квартирахъ городскихъ многосемейныхъ домовъ остаются во всей силѣ тѣже основанія, которыя приведены выше (стр. 21, 22) при разсмотрѣніи плана односемейнаго дома. Въ зависимости отъ постояннаго возрастанія цѣнъ на земельные участки приходится ограничиваться крайними предѣлами возможныхъ размѣровъ. Но, безъ настоятельной необходимости, въ этомъ направленіи не слѣдуетъ идти далѣе, чѣмъ указано на фиг. 2 (стр. 23), и крайнимъ мѣриломъ квартиры при какихъ бы то ни было обстоятельствахъ должно считать помѣщеніе, состоящее изъ двухъ жилыхъ комнатъ и кухни. Въ случаѣ же необходимости повышенія доходности дома надо предпочесть увеличеніе числа этажей урѣзыванію сказаннаго минимума. Высокія цѣны на земли, главнымъ образомъ въ Берлинѣ, а также въ другихъ мѣстахъ, какъ, напр., во Франкфуртѣ на Майнѣ, заставляютъ, къ сожалѣнію, отступать иногда отъ этого правила и довольствоваться только двумя комнатами, считая въ томъ числѣ и кухню. Но на это нельзя смотрѣть иначе, какъ на уступку, вынужденную крайними обстоятельствами.

Домъ въ нѣсколько этажей съ многими квартирами отличается отъ односемейнаго дома разныхъ типовъ главнымъ образомъ тѣмъ, что каждая квартира является въ немъ не вполне изолированной и не во всѣхъ отношеніяхъ совершенно независимо отъ прочихъ квартиръ дома. При постройкѣ такого дома невозможно обойти всѣхъ препятствій, вызывающихъ необходимость въ устройствѣ различныхъ помѣщеній для совместнаго пользованія, какъ напр., общаго вестибюля, входныхъ лѣстницъ и нѣкоторыхъ службъ — прачешныхъ, чердаковъ и т. п. Вслѣдствіе этого разные семьи приходятъ въ соприкосновеніе, которое вызываетъ подчасъ различныя нежелательныя недоразумѣнія.

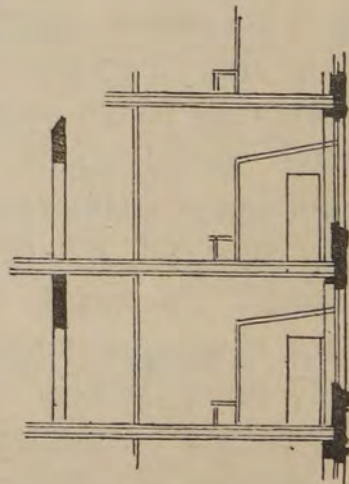
Изложенныя обстоятельства побуждаютъ при составленіи плана многоэтажнаго дома не упускать изъ виду всѣхъ свойственныхъ ему недостатковъ такого рода и по возможности ихъ устранять. Если бы даже и оказалось невозможнымъ избѣжать столкновенія жильцовъ разныхъ квартиръ въ вестибюлѣ или на общей лѣстницѣ, то во всякомъ случаѣ квартиры должны быть расположены такъ, чтобы каждая имѣла свою отдѣльную прихожую. Мы не стали бы говорить о такихъ само собой понятныхъ вещахъ, если бы не было даже въ собраніяхъ «образцовыхъ плановъ» примѣровъ полнаго невниманія къ указаннымъ требованіямъ даже при проектированіи двусемейныхъ домовъ.

Слѣдовательно, каждая квартира должна имѣть на общей лѣстницѣ свой отдѣльный входъ, ведущій въ прихожую. Такая прихожая можетъ быть и меньшихъ размѣровъ, чѣмъ показано на схематическихъ рисункахъ (фиг. 1 и 2), такъ какъ въ этомъ случаѣ въ ней не придется помѣщать лѣстницы для верхняго этажа. Было бы даже весьма цѣлесообразно не придавать ей слишкомъ большихъ размѣровъ, чтобы не только соблюсти экономію въ застраиваемой площади, но и воспрепятствовать обращенію прихожей въ комнату, что наблюдается далеко не рѣдко. По принятому правилу въ наружной стѣнѣ прихожей не дѣлаютъ оконъ и свѣтъ непосредственно снаружи въ нее не проникаетъ; онъ проходитъ туда обыкновенно изъ кухни сквозь фрамугу кухонной двери. Для вентилированія же прихожую соединяютъ съ наружнымъ воздухомъ посредствомъ трубы, проводимой черезъ крышу, рядомъ съ дымоходомъ, какъ того положительно требуютъ строительныя правила нѣкоторыхъ городовъ.

Другое требованіе, также вытекающее изъ стремленія какъ можно болѣе изолировать каждую квартиру, состоитъ въ томъ, чтобы въ предѣлахъ квартиры, а не внѣ ея, какъ напр., на входной лѣстницѣ, было устроено отхожее мѣсто. На дѣлѣ же на это обращается еще меньше вниманія, чѣмъ на другія требованія. И теперь еще, даже въ домахъ, предназначаемыхъ для болѣе состоятельныхъ квартирантовъ, очень часто устраиваютъ входы въ ретирады съ площадокъ общихъ лѣстницъ (ср. планы

на лист. IX). Въ домахъ для сѣраго люда этими ретирадами пользуются въ большинствѣ случаевъ цѣлыя группы жильцовъ, живущихъ въ двухъ и болѣе этажахъ. Неудобства такихъ порядковъ сами по себѣ очевидны и мы желали бы обратить на нихъ особенное вниманіе читателя, разсматривающаго планы, представленные на черт. 64, 68, 69 (листъ IX), которые, сами по себѣ, могли бы быть рекомендованы, какъ вполне подходящія, если бы не указанный существенный недостатокъ. Понятно, что значеніе его ничуть не уменьшается и тогда, когда число устроенныхъ въ соотвѣтствующихъ этажахъ отдѣльныхъ отхожихъ мѣстъ на лѣстницѣ равно числу квартиръ, такъ какъ путь отъ квартиръ къ отхожимъ мѣстамъ останется все тотъ же—по лѣстницѣ.

Само собой разумѣется, что воздухъ и свѣтъ должны имѣть доступъ къ отхожимъ мѣстамъ непосредственно снаружи, чрезъ отверстіе, продѣланное въ наружной стѣнѣ, какъ это теперь требуется почти всеми строительными уставами и, если при этомъ желательно, чтобы входъ въ отхожее мѣсто былъ не прямо изъ кухни—расположеніе, котораго было бы предпочтительнѣе избѣгать—то на такое устройство придется затратить порядочную площадь, такъ какъ длина отхожаго мѣста должна будетъ равняться по крайней мѣрѣ глубинѣ кухни. Чтобы возможно полнѣе использовать эту площадь, здѣсь очень часто устраиваютъ помѣщеніе, представленное на планахъ, помѣщенныхъ на листѣ X. Такое устройство осуществлено уже кое-гдѣ и со стороны строительныхъ правилъ возраженій не встрѣтило. Въ разрѣзѣ оно изображено на фиг. 4, въ текстѣ. Въ половину или двѣ трети высоты комнаты, вдоль стѣны со стороны окна, отгорожена кладовая для провизіи съ дверью въ кухню. Изъ окна, находящагося надъ кладовой, свѣтъ и воздухъ проникаютъ прямо въ отхожее мѣсто, куда ходъ изъ квартиры ведетъ черезъ корридоръ.



Фиг. 4.

Для соображеній относительно выбора системы устройства ретиранныхъ мѣстъ, весьма существенными являются мѣстные условія. Тамъ, гдѣ имѣются водопроводы и канализація, предпочтительнѣе всего будетъ, конечно, устройство ватерклозета съ удобнымъ воднымъ запоромъ. Примѣненіе же всякихъ другихъ системъ, какъ сказано, зависитъ отъ мѣстныхъ условій.

Изъ числа внѣквартирныхъ службъ каждому хозяйству должны быть, кромѣ того, предоставлены отдѣльныя помѣщенія въ погребахъ и на чердакахъ. Прачешная устраивается обыкновенно общая на извѣстное число

квартиръ и большею частью въ подвальномъ этажѣ. Въ представленныхъ же на черт. 70 и 71 (листъ X) квартирахъ Берлинскаго сберегательно-строительнаго общества прачешныя устроены на чердакахъ. Благодаря тому, что онѣ находятся въ непосредственномъ сосѣдствѣ съ помещеніемъ для сушки бѣлья, наверхъ не приходится втаскивать тяжелыхъ корзины съ мокрымъ бѣльемъ. Въ этихъ же домахъ на чердакахъ устроено нѣсколько ванныхъ комнатъ, каждая на извѣстное число семей. Крайняя необходимость въ нихъ въ городскихъ домахъ для рабочихъ такъ настоятельна, что устройство ихъ заслуживаетъ самаго сочувственнаго вниманія. Въ строительныхъ предпріятіяхъ болѣе значительныхъ размѣровъ расходъ на такого рода удобство едва-ли даже будетъ замѣтенъ.

Съ цѣлью дать вполне пригодные образцы тѣмъ архитекторамъ, для которыхъ задача возможно болѣе цѣлесообразной утилизаціи городскихъ участковъ при постройкѣ жилищъ для рабочихъ еще нова, нами помещено на листахъ IX и X альбома нѣсколько отлично разработанныхъ плановъ.

Всѣ эти планы, представленные совокупности на черт. 64, 67, 68 и 69, 72, 73 и 74 (ср. ихъ съ относящимися сюда генеральными планами на листѣ VIII), разрѣшаютъ относительно простой вопросъ, о застройкѣ улицы исключительно наружными домами. Всѣ они проектируютъ въ сущности квартиры одного и того же типа, расположенныя въ рядъ въ любомъ числѣ, вдоль линіи улицы, предназначенной для застройки. Для краткости планы эти мы будемъ называть «нормальными». Сравнительно болѣе трудною задачею является составленіе плановъ для угловыхъ частей зданій. Вслѣдствіе этого приводимые примѣры ея разрѣшенія представляютъ собою очень большое разнообразіе.

На черт. 64, 67, 68 и 69 (листъ IX) отхожія мѣста расположены на лѣстницахъ. Въ планѣ, представленномъ на черт. 64, въ каждомъ этажѣ имѣются квартиры изъ одной, двухъ или трехъ комнатъ съ кухнями. На черт. 67 представлены одна квартира изъ трехъ комнатъ и другая изъ двухъ, каждая съ кухней. Между ними имѣется еще комната съ отдѣльнымъ входомъ съ лѣстницы, которая можетъ быть или отдана одинокому, или, въ случаѣ надобности, присоединена къ квартирѣ съ двумя комнатами, для чего слѣдуетъ только перенести ея двери. Каждый изъ плановъ черт. 68 и 69 даетъ только по двѣ квартиры, изъ двухъ комнатъ и кухни (см. верхнюю часть черт. 69) въ этажѣ. Чтобы приспособить послѣднія къ возможной перемѣнѣ квартирныхъ требованій, ихъ можно обратить въ трехъ и одно-комнатныя посредствомъ простой перестановки дверей (см. боковую часть горизонтальнаго плана).

Всѣ три плана надо было бы отнести къ числу составленныхъ весьма практично, если бы не неудобное расположеніе отхожихъ мѣстъ на об-

щихъ лѣстницахъ. Всѣми этими планами въ особенности хорошо предусмотрено сквозное провѣтриваніе квартиръ, состоящихъ изъ нѣсколькихъ комнатъ съ прихожими, путемъ открыванія противоположныхъ оконъ и дверей. Но не столь удачна въ нихъ распланировка угловыхъ мѣстъ. Съ цѣлью избѣжать образованія угловыхъ комнатъ, не удобныхъ ни для освѣщенія, ни для вентилированія, общія лѣстницы помѣщены на всѣхъ трехъ планахъ во входящихъ углахъ дома. Но это повело въ обоихъ, общемъ весьма схожихъ между собою, планахъ, данныхъ на черт. 64 и 67, къ непростительной расточительности помѣщеній. На черт. же 69 получилось почти повсюду такое расположеніе, при которомъ кухня оказалась въ серединѣ между двумя комнатами—расположеніе, которое отнюдь нельзя признать за удобное.

Планы, представленные на черт. 72, 73 и 74 (листъ X), также даютъ рѣшеніе задачи по застройкѣ земельныхъ участковъ жилыми домами вдоль улицы. Здѣсь наоборотъ, отхожія мѣста, помѣщены вездѣ въ стѣнахъ самыхъ квартиръ. Въ каждомъ этажѣ этихъ нормальныхъ плановъ имѣются двухъ родовъ квартиры, изъ двухъ комнатъ и кухни—максимумъ того, что можно дать рабочему при нынѣшнихъ заработкахъ и высокихъ цѣнахъ на земельные участки въ Берлинѣ. Въ планахъ черт. 73 и 74, въ подражаніе англійскимъ образцамъ въ каждой кухнѣ со стороны наружной стѣны отгорожено небольшое пространство, пригодное для разнаго рода домашнихъ надобностей. Только во входящемъ углу квартиры состоятъ изъ трехъ комнатъ, при чемъ, однако, какъ это видно изъ плана, представляющая строителямъ столько затрудненій угловая комната освѣщена довольно удачно. На черт. же 72 (къ которому относятся фасады на листѣ XI) и угловая квартира состоятъ только изъ двухъ комнатъ. Въ этомъ домѣ во входящемъ углу довольно остроумно помѣщена кухня, вслѣдствіе чего у квартиры получилась довольно обширная прихожая.

Изъ нашихъ плановъ рѣзко выдѣляются представленные на черт. 65 и 66 (листъ IX) и на черт. 70 и 71 (листъ X). Въ нихъ утилизація участка не ограничивается только застройкой домами вдоль улицы. Въ планахъ Дрезденскаго общества (черт. 65 и 66) главный корпусъ расположенъ по линіи улицы, а задній флигель со стороны сада. Оба зданія соединены поперечными постройками, въ которыхъ устроены лѣстницы и отхожія мѣста для всѣхъ квартиръ дома. Многократнымъ повтореніемъ этого двойного дома образованы дворы. Хотя размѣры послѣднихъ не удовлетворяютъ указаннымъ выше требованіямъ, относительно притока воздуха и свѣта, но въ данномъ случаѣ недостатокъ этотъ большого значенія имѣть не можетъ, такъ какъ на дворъ выходятъ окна служебныхъ помѣщеній—кухонь, сѣней, лѣстницъ, ретирадъ. Какъ пре-

имущество же этихъ квартиръ надо отмѣтить—непосредственный доступъ въ ихъ прихожія наружнаго свѣта. Всѣ жилыя помѣщенія выходятъ окнами или на улицу, или въ садъ. И въ главномъ корпусѣ, и въ заднемъ флигелѣ по три нормальныхъ квартиры, изъ которыхъ двѣ бóльшихъ размѣровъ, изъ двухъ жилыхъ комнатъ и кухни, и одна меньшихъ, изъ одной только комнаты, безъ кухни, для одинокихъ. Последнюю въ случаѣ надобности легко присоединить къ какой-либо изъ двухъ первыхъ.

Планы черт. 70 и 71 (см. относящійся сюда генеральный планъ черт. 61 листъ VIII и фасадъ на листѣ XII) представляютъ собою примѣръ рѣшенія задачи о застройкѣ небольшими домами глубокихъ Берлинскихъ земельныхъ участковъ при условіи соблюденія мѣстныхъ строительныхъ правилъ. При этомъ нельзя избѣжать, какъ о томъ было сказано на стр. 40, постройки задняго зданія и боковыхъ флигелей, если, конечно, желательно получать съ дома мало-мальски сносную ренту. И на этихъ планахъ большинство квартиръ состоитъ также изъ двухъ комнатъ и кухни; въ боковыхъ же флигеляхъ нѣтъ квартиръ другого состава. Въ заднемъ флигелѣ, благодаря несимметричному расположенію клѣтки лѣстницы, оказалось возможнымъ раздѣлить планъ на четверо и образовать известное число очень маленькихъ квартиръ, изъ одной комнаты и кухни, пользующихся въ Берлинѣ значительнымъ спросомъ со стороны менѣе обеспеченныхъ рабочихъ. Чтобы воспользоваться имѣющимся надъ вестибюлемъ пространствомъ, въ верхнихъ этажахъ главнаго корпуса, между двумя большими квартирами включено по одной меньшей, изъ комнаты и кухни. Въ бельэтажѣ (черт. 71) имѣется одна трехкомнатная квартира. Наружныя помѣщенія нижняго надподвального этажа отданы подъ лавки. При этомъ къ угловой двукомнатной лавкѣ присоединена квартира нижняго этажа бокового флигеля, къ средней только одна кухня, а къ третьей—комната и кухня. Каждая квартира и здѣсь имѣетъ свою отдѣльную прихожую, отдѣльное отхожее мѣсто и чуланъ для провизіи. О расположеніи прачешныхъ и ваннъ этого дома на чердакахъ было уже сказано на стр. 44.

Невозможность сквознаго провѣтриванія большинства квартиръ этого дома составляетъ недостатокъ, для уменьшенія значенія котораго рядомъ съ дымоходомъ проведены вентиляціонныя трубы. Затѣмъ, нецѣлесообразны слишкомъ большія комнаты во входящихъ углахъ между главнымъ корпусомъ и боковыми флигелями, безъ пользы занимающія много пространства, что только удорожаетъ соотвѣтствующія квартиры. Ошибки этой можно было бы избѣжать способомъ, показаннымъ на черт. 62 (листъ VIII), отодвинувъ боковые флигеля нѣсколько внутрь, какъ это и сдѣлано съ заднимъ фасадомъ.

Кромѣ того, слѣдуетъ обратить вниманіе на расположеніе печей

кухонныхъ и комнатныхъ, по одной и той же стѣнѣ, въ боковыхъ флигеляхъ и заднемъ корпусѣ,—расположеніе, вполнѣ доказавшее свою пригодность. Устройство этихъ печей таково, что даетъ возможность пользоваться тепломъ кухонныхъ печей и для жилыхъ комнатъ. Ходъ, соединяющій кухонную печь съ комнатною, можетъ на лѣто запираяться задвижкой и тогда тепло будетъ уходить изъ первой прямо чрезъ дымовую трубу.

Ш. Финансовая сторона въ дѣлѣ постройки для жилищъ рабочихъ.

На стр. 11 мы уже касались вскользь того обстоятельства, что, когда работодатель, въ интересахъ своихъ рабочихъ, принимаетъ участіе въ разрѣшеніи вопроса объ ихъ жилищахъ, то ему приходится не только не принимать въ расчетъ доходности недвижимаго имущества, но, сверхъ того, почти всегда, и при томъ нерѣдко въ значительныхъ размѣрахъ, оказывать матеріальную помощь, отзывающуюся на размѣрѣ квартирной платы выгоднымъ для рабочихъ образомъ.

Способы, которыми эта помощь оказывается, весьма различны. Самый простой и въ тоже время наиболѣе практикуемый тотъ, когда работодатель принимаетъ на себя всѣ строительные расходы, а, при назначеніи арендной платы за квартиры, отказывается отъ извѣстной доли дохода съ основного капитала. Примѣромъ, весьма достойнымъ подражанія, можетъ служить также инициатива нѣкоторыхъ фирмъ, какъ на примѣръ, Б. Фрид. Круппа въ Эссенѣ, Гөхтской фабрики красокъ и др., рѣшившихъ совершенно освободить состарившихся на службѣ рабочихъ отъ взноса квартирной платы—система, несравненно болѣе предпочтительная, чѣмъ помѣщеніе ихъ въ общественныя благотворительныя заведенія, «богадѣльни», такъ какъ она даетъ людямъ возможность доживать вѣкъ въ привычныхъ для нихъ условіяхъ и не переходить въ искусственно созданную обстановку.

Второй способъ, къ которому иногда прибѣгаютъ съ цѣлью оказать упомянутую помощь, это—выдача пособій на приобрѣтеніе рабочими домовъ. Въ этомъ отношеніи надо указать прежде всего на примѣръ прусскаго короннаго горнаго управленія и, главнымъ образомъ, на казенные заводы въ Саарбрюкенѣ. Тѣмъ рабочимъ, которые приобрѣтаютъ кусокъ земли на собственныя средства, послѣ предварительнаго изслѣдованія ихъ матеріальнаго положенія, выдаются пособия или въ видѣ такъ называемыхъ «строительныхъ премій», размѣры которыхъ (350—400 руб.) зависятъ отъ величины дома, или въ видѣ безпроцентныхъ ссудъ до 700 руб., погашаемыхъ втеченіе 10 лѣтъ ежемѣсячными вычетами изъ заработной платы *). Затраченныя на выдачу этихъ ссудъ и премій

*) Правила, на основаніи которыхъ разрѣшается выдача этихъ пособій и которыя, между прочимъ, преслѣдуютъ цѣль, сохранять какъ можно долѣе за построенными домами ихъ первоначальное значеніе, отпечатаны въ Post und Albrecht, Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen, Bd. II, Abt. 2, стр. 215. Berlin, 1893.

суммы весьма значительны. По свѣдѣніямъ, напр. Теглихсбека *), съ 1865 г., до заключенія отчетнаго года за 1890/91 гг., горнымъ управленіемъ израсходовано на строительныя преміи 1.590.000 руб. и на безпроцентныя ссуды 2.770.000 руб.

Нѣчто въ родѣ такой же системы введено механической ткацкой Д. Петерса и К^о. въ Невигесѣ, въ Эльберфельдѣ, именно, система выдачъ на покупку домовъ «квартирныхъ премій» съ постепеннымъ погашеніемъ занятаго для того капитала. При покупкѣ дома взыскивается 8% покупной цѣны, на остающуюся сумму начисляется 5% и 3% удерживается на амортизацію. Такимъ образомъ черезъ 10 неполныхъ лѣтъ погашается половинная стоимость имущества, а черезъ 17 лѣтъ полная. Часть взносовъ въ возвратъ квартирныхъ премій скидывается фирмою въ слѣдующихъ размѣрахъ: если глава семейства состоитъ у нея на службѣ не менѣе года, то сумма его взносовъ сокращается на 15%, за пятилѣтній срокъ—на 20%, за десятилѣтній—на 30%, при чемъ за каждаго несовершеннолѣтняго ребенка, проработавшаго фирмѣ полный годъ и болѣе, скидывается еще 5%, до наивысшей нормы въ 35%. Затѣмъ ссуды съ соразмѣрнымъ погашеніемъ и за умѣренные проценты выдаютъ, въ числѣ другихъ предпріятій, заводы: Фрид. Круппа въ Эссенѣ (см. прилож. 4), Виллерой и Бохъ въ Митлахѣ **), Мансфельдское горнопромышленное общество разработки мѣдной руды въ Эйсlebenѣ ***), Виктора Геммерле въ Дорнбирнѣ, въ Форальбергѣ ****).

При оцѣнкѣ этой системы необходимо имѣть въ виду высказанныя на стр. 17 сомнѣнія относительно цѣлесообразности приобрѣтенія рабочими домовъ въ собственность и принимать въ соображеніе мѣстныя условія. Она имѣла успѣхъ только тамъ, гдѣ рабочее населеніе получило вполне прочную осѣдлость, какъ, напр., среди населенія горныхъ рабочихъ въ Саарбрюкенскомъ округѣ, или гдѣ сохранилась еще извѣстная патриархальность въ отношеніяхъ между рабочими и работодателями. Чтобы домъ, приобрѣтенный въ собственность, не могъ впоследствии сдѣлаться рабочему въ тягость, могущую при нѣкоторыхъ обстоятельствахъ повести къ раззоренію, ему надо поставить обязательнымъ условіемъ—внести при покупкѣ хотя бы часть стоимости имущества изъ имѣющихся у него личныхъ средствъ. Наконецъ, при начинаніяхъ, подобныхъ описаннымъ, крайне необходимо, чтобы въ приобрѣтаемыхъ рабочими домахъ было не больше одной односемейной квартиры.

*) Тамъ же, стр. 102.

**) Ср. Musterstätten, II, стр. 227.

***) Täglichsbeck, тамъ же, стр. 103.

****) Musterstätten, II, стр. 279.

Финансовая сторона вопроса является въ совершенно иномъ видѣ, когда постройку жилищъ для рабочихъ предпринимаетъ не работодатель, а филантропическое строительное общество, т. е., общество или товарищество рабочихъ, дѣйствующее на принципѣ самопомощи. Въ этомъ случаѣ основаніемъ для расчетовъ служитъ только доходъ на затрачиваемый капиталъ отъ арендной платы, всегда близко подходящій къ размѣру ренты, получаемой на мѣстѣ, или же, только въ исключительныхъ случаяхъ, немного превышающій ее. Поэтому во всѣхъ предпріятіяхъ этого рода задача прежде всего сводится къ тому, чтобы впередъ возможно точно *вычислить доходность* и на основаніи ея установить, достаточно-ли будетъ ожидаемая арендная плата, чтобы за покрытіемъ всѣхъ расходовъ дать опредѣленный процентъ на затраченный капиталъ.

Затраты по постройкѣ слагаются изъ суммы стоимости земельного участка и строительныхъ расходовъ въ тѣсномъ смыслѣ слова. Къ этой общей суммѣ расходовъ слѣдуетъ добавить еще проценты, нарастающіе на обѣ части затратъ во время производства постройки. Изъ платы, имѣющей получаться отъ сданныхъ въ наймы квартиръ, должны быть отчислены опредѣленные проценты на весь этотъ основной капиталъ. Кромѣ того изъ нея должны быть отчислены: извѣстныя суммы на амортизацію, покрытіе годовыхъ издержекъ на ремонтъ и управленіе, налоги, плату за пользованіе газомъ и водою и т. п.

Здѣсь вполне уместно привести примѣръ исчисленія доходности. Для этого мы изберемъ арендный домъ въ Берлинѣ, планъ котораго данъ на черт. 61 (листъ VIII), 70, 71 (л. X) и 77 (л. XII). Отсюда уже легко вывести основанія для менѣ сложныхъ расчетовъ.

Стоимость земельного участка площадью въ 313 кв. саж., при цѣнѣ въ 260—265 руб. за кв. руту, считая въ круглыхъ цифрахъ по 85,5 руб. за кв. саж., составитъ—26.761,5 руб., со включеніемъ же гербоваго сбора, нотаріальн. расходовъ и расходовъ по оцѣнкѣ 27.500 р.

Строит. расходы, въ томъ числѣ публикаціи и надзоръ за производствомъ построекъ (высшее руководство безвозмездно, съ благотворительною цѣлью), въ круглой суммѣ. 73.000 »

4% на капиталъ, затраченный на покупку земли, въ суммѣ 27.500 р., за годъ 1.100 »

5% на сумму строит. расходовъ: $\frac{73.400}{2} = 36.700$ 1.835 »

На непредвидѣнные расходы и для округленія, приблизительно. 565 »

Итого . . . 104.000 р.

Ежегодные расходы по содержанию дома составятъ.

За 1-ую ипотечную ссуду въ 82.000 руб. изъ $3\frac{1}{2}\%$. . . 2.870 р.

За 2-ую, въ 22.000 р., изъ 4% 880 »

Амортизація въ размѣрѣ 1% , въ круглой циф. 750 »

Ремонтъ, плата за освѣщеніе и воду, налоги, управление и пр., считая на нихъ 20% съ круглой суммы въ 5.500 руб. предположеннаго аренднаго дохода, обойдутся въ 1.100 »

Всего ежегодныхъ расходовъ . 5.600 р.

Этимъ счетомъ предусмѣтрѣны еще сравнительно выгодныя условія ссудъ, приблизительно такія же, какія предоставляются строительнымъ товариществамъ офиціальными кассами, упоминаемыми на стр. 19. Раньше, однако, чѣмъ окончательно положить вышеприведенный расчетъ въ основаніе дѣла, необходимо удостовѣриться въ пригодности его выводовъ для не столь благопріятныхъ случаевъ.

Въ него непременно слѣдуетъ включать не менѣе 1% на амортизацію капитала строительныхъ затратъ. Цѣлый рядъ соприкасающихся со строительнымъ дѣломъ кредитныхъ учрежденій вполне основательно ставятъ это требованіе условіемъ для полученія ссудъ.

20% , отчисленные изъ аренднаго дохода на ремонтъ, освѣщеніе, управление и пр., не составятъ въ большинствѣ случаевъ, чрезмѣрно высокой цифры, въ особенности, при необходимости частаго ремонта небольшихъ квартиръ, и вполне достаточны при всѣхъ иныхъ обстоятельствахъ.

Что касается опредѣленія суммы строительныхъ расходовъ, то, само собой понятно, что она будетъ зависѣть отъ смѣты составленной во всѣхъ подробностяхъ. Въ случаѣ, взятомъ нами для примѣра, сумма этихъ расходовъ будетъ содержать слѣдующія статьи: *)

1. Земляныя, каменные и асфальтовыя работы . . .	16.729,46 р.
2. Кирпичъ, известь и пр.	13.562,42 »
3. Каменотесныя работы	746,29 »
4. Плотничьи »	12.052,98 »
5. Глинобитныя »	907,53 »
6. Желѣзныя и кузнечныя работы	3.069,93 »
7. Кровельныя работы	1.908,75 »
8. Жестяныя »	1.316,05 »
9. Столярныя »	5.918,20 »

*) Приводимыя цифры представляютъ собою счетъ, въ дѣйствительности предъявленный къ оплатѣ по окончаніи работъ.

10. Гончарныя и печныя	4.422,27 р.
11. Звонки, шпингалеты и замки	2.734,73 »
12. Штукатурныя работы	335,00 »
13. Стекольщики	879,00 »
14. Малярныя работы	2.789,15 »
15. Водопроводъ и газопроводъ, включая и соединенія съ магистралями	3.149,15 »
16. Бетонъ и плитнякъ	217,70 »
17. Обойныя работы	504,94 »
18. Мощеніе, утрамбовка земли, асфальтированіе двора, водоемъ и разбивка сада	690,22 »
19. Трубочисты, уборка мусора, пиво рабочимъ по окон- чаніи кладки и угощеніе по окончаніи постройки, лицевая линія и домовый номеръ	190,23 »
20. Публикаціи	204,40 »
21. Надзоръ за постройкою	562,36 »
Итого	<u>72 890,76 р.</u>

При меньшихъ и болѣе простыхъ постройкахъ много расходныхъ статей, конечно, отпадаетъ.

Чтобы установить первоначальный смѣтный расчетъ доходности болѣе простымъ способомъ, нежели путемъ составленія подробной смѣты, поглощающей много времени, пользуются средними цѣнами на строительные матеріалы и рабочія руки и выводятъ среднюю стоимость застройки одной кв. саж. Данныя для такихъ расчетовъ помѣщаются въ карманныхъ справочныхъ книжкахъ для архитекторовъ. При самомъ солидномъ исполненіи, наиболѣе необходимомъ, разъ дѣло идетъ о домахъ для рабочихъ, за среднюю стоимость кв. саж. постройки можно принять: для каменнаго одноэтажнаго двойного дома, съ подваломъ, крытаго черепицею, или дома съ расположенными въ рядѣ квартирами, изъ категоріи описанныхъ на стр. 26 и послѣд., 115 руб., для двухэтажнаго, изъ категоріи описанныхъ на стр. 29, 150—200 руб. Для многоэтажныхъ городскихъ домовъ эти среднія цѣны будутъ еще болѣе колебаться въ зависимости отъ мѣстныхъ условій, вслѣдствіе чего мы лучше уклонимся отъ цифровыхъ данныхъ, тѣмъ болѣе что мѣстныя условія всегда близко знакомы каждому архитектору или строителю.

Исчисленные такимъ образомъ текущіе расходы должны покрываться изъ поступающей арендной платы, которую и слѣдуетъ назначать соотвѣтственно тому. Во взятомъ нами примѣрѣ можно намѣтить слѣдующія поступленія:

Съ 6 квартиръ по 1 комнатѣ въ 1 окно во дворъ (задній корпусъ, слѣва, 1—5 этажи, тоже справа, подвальный этажъ) по 80 руб.	480 р.
Съ 9 кварт. по 1 комн. въ 2 окна (задн. корп., окна на 2-ой дворъ, слѣва, 1—5 эт.; тоже справа, подв. эт.; въ главн. корп., въ серединѣ, 3—5 эт.) по 100 р.	900 »
Съ 4 кв. по 2 комн. въ 1 окно во дворъ (задн. корп., справа, 2—5 эт.) по 110 р.	440 »
Съ 17 кв. по 2 комн. въ 1 и 2 окна каждая (задн. корп. окнами на задн. дворъ, справа, 2—5 эт.; боков. флигель, отъ лѣстницы направо, 1—5 эт.; тоже налѣво, 2—5 эт. гл. корп., справа, 2—5 эт.) по 120 р.	2.040 »
Съ 3 кв. въ гл. корп. на улицу по 2 комн. въ 2 окна и 1 угловой комнатой (отъ лѣстн. на право, 3—5 эт.) по 170 р.	510 »
Съ 1 кв. на улицу въ 2 комн. по 2 окна и 1 угловой комнатой (отъ лѣстн. направо, 2 эт.)	240 »
Съ 3 лавокъ съ квартирами: въ 550, 400 и 250 руб. . .	1.200 »
<hr/> 43 квартиры.	<hr/> Итого . . . 5.810 р.

Такъ какъ приведенный расчетъ есть только предварительный и смѣтный, то квартиры разныхъ категорій рассчитаны пока по среднимъ наемнымъ цѣнамъ. При окончательномъ установленіи цѣнъ на отдѣльныя квартиры послѣднія можно будетъ еще подраздѣлить на разряды, смотря по тому, находятся ли квартиры въ главномъ или заднемъ корпусѣ, вслѣдствіе чего арендная стоимость ихъ будетъ или выше, или ниже среднихъ цѣнъ.

Вполнѣ правильнымъ было бы исчисленіе, при которомъ оказалось бы незначительное превышеніе арендныхъ доходовъ надъ расходами по дому, что обусловливается могущими быть убытками отъ возможнаго продолжительнаго простаиванія квартиръ.

Когда изъ такого предварительнаго расчета доходности выяснится, что назначенныя для покрытія текущихъ по дому расходовъ квартирныя цѣны не превысятъ мѣстныхъ, то только тогда было бы возможно совершить покупку намѣченнаго участка земли, по обезпеченіи за собою, разумѣется, права полученія необходимой ипотечной ссуды за проценты, введенные въ смѣтный расчетъ. Если средства дозволяютъ, то безусловно выгодно расплатиться за землю при покупкѣ, но разъ это невозможно, вслѣдствіе напр., высокой цѣнности городскихъ земельныхъ участковъ, то лучше при самомъ заключеніи купчей войти съ продавцемъ въ соглашеніе объ уплатѣ ему сначала изъ ипотечной ссуды суммы, приблизи-

тельно до $\frac{2}{3}$ стоимости смѣтныхъ строительныхъ расходовъ и, затѣмъ уже, остальной части денегъ. Нѣкоторыя изъ упоминаемыхъ на стр. 19 официальныхъ кредитныхъ учрежденій производятъ выдачу ипотечныхъ ссудъ подъ условіемъ отнесенія ихъ къ первому разряду долговъ частями, по мѣрѣ возведенія зданія и въ размѣрѣ $\frac{2}{3}$ его оцѣночной стоимости, пока постройка не будетъ закончена. Частные банки выдаютъ такія же ссуды на постройки также подъ условіемъ отнесенія ихъ къ первому разряду ипотечныхъ долговъ.

Поэтому условія съ поставщиками и мастеровыми должны заключаться такъ, чтобы двѣ трети причитающейся имъ платы выплачивались постепенно, по мѣрѣ исполненія работъ, а остатокъ только послѣ окончательнаго установленія ипотечнаго долга (см. приложение 5).

Вопросъ о томъ, слѣдуетъ ли строительному обществу самому производить постройку съ помощью отдѣльныхъ поставщиковъ и мастеровыхъ или передавать въ видѣ подряда какой-либо одной большой строительной фирмѣ, которая обыкновенно и открываетъ нужный кредитъ до окончательнаго установленія ипотечнаго долга, зависитъ единственно отъ мѣстныхъ и другихъ условій. Однако послѣднее рѣшеніе вопроса наиболѣе просто и для строительныхъ обществъ наиболѣе удобно. Съ другой же стороны, ясно, что принявшая на себя постройку фирма воспользуется значительнымъ барышомъ, который, при первомъ способѣ останется въ рукахъ строительнаго общества и косвенно отзовется благопріятнымъ образомъ на размѣрѣ квартирной платы. Въ этомъ случаѣ нельзя только упускать изъ виду, что идти такимъ путемъ можно лишь тогда, когда руководящее дѣломъ общество имѣетъ среди своихъ членовъ достаточно дѣльныхъ людей, способныхъ принести значительныя жертвы и временемъ, и трудомъ, которыхъ требуетъ подобное предпріятіе. Рядъ основанныхъ за послѣдніе годы строительныхъ обществъ (Ганноверъ, Гёттингенъ, Берлинъ) достигъ, тѣмъ не менѣе, весьма удовлетворительныхъ результатовъ, какъ въ отношеніи дешевизны, такъ и солидности построенныхъ имъ зданій. При этомъ, для желательнаго разрѣшенія задачъ соціальнаго характера, оказывается весьма существеннымъ предоставленіе платнаго труда мелкимъ мастеровымъ, которые, при организациі работъ за счетъ строительнаго общества, будутъ, конечно, по возможности выбраны изъ среды его членовъ.

Существованіе предпріятія будетъ достаточно обезпечено только тогда, когда, послѣ возведенія построекъ, ипотечный долгъ окажется установленнымъ такимъ образомъ, чтобы со стороны заимодавца не могло наступить внезапнаго требованія погашенія. Дабы оградить себя отъ возможныхъ случайностей при непредвидѣнныхъ кризисахъ, могущихъ оказаться для предпріятія роковыми, будетъ очень предусмотрительно

образовать запасный капитал посредством постепеннаго отчисленія части получаемаго дохода.

Когда квартиры не предназначаются исключительно для аренднаго пользованія, но построенные дома имѣютъ быть переданы въ собственность нанимателей посредством постепеннаго погашенія затраченнаго капитала, то финансовая сторона дѣла представится нѣсколько болѣе сложною. Въ этомъ случаѣ погашеніе производится «домопринимателемъ» обыкновенно путемъ одновременнаго, вмѣстѣ съ квартирною платою, частичнаго платежа стоимости постройки, составляющее, примѣрно, $1\frac{1}{2}$ — 2% въ годъ. Послѣ того, какъ такими взносами погашена нѣкоторая часть, положимъ, треть капитальной стоимости дома вмѣстѣ съ наросшими процентами, домъ передается прибрѣтателю въ собственность. При этомъ на домъ налагается, какъ по ипотечной ссудѣ, запрещеніе въ суммѣ остатка капитальнаго долга, на который начисляется извѣстный процентъ. Отъ размѣра ежегодныхъ погашеній будетъ, понятно, зависѣть время окончательнаго перехода имущества въ полную собственность покупателя. Здѣсь мы не можемъ еще разъ не сослаться на заключеніе, высказанное на стр. 17 и 18.

ПРИЛОЖЕНІЯ.

Приложеніе I.

Купчая Общества Попеченія о рабочихъ классахъ въ Штутгартѣ.

Условіе это заключено Обществомъ попеченія о рабочихъ классахъ въ Штутгартѣ, какъ юридическимъ лицомъ, въ лицѣ его представителя

дѣйствующаго на основаніи уполномочія отъ такого-то числа

..... въ качествѣ продавца, и,
въ качествѣ покупателя

въ нижеслѣдующемъ:

Предметъ продажи: (слѣдуетъ подробное описаніе имѣнія съ точнымъ указаніемъ его размѣровъ и границъ) на сумму марокъ

Условія сдѣлки:

I. Покупная сумма выплачивается слѣдующимъ порядкомъ:

а) засчитывается въ платежъ полученный уже продавцомъ задатокъ въ суммѣ марокъ

б) переводится на покупателя лежащій на имѣніи капитальный долгъ въ суммѣ марокъ

съ наросшими ко дню процентами, изъ $3\frac{1}{2}\%$ годовыхъ, въ суммѣ марокъ

в) остатокъ, въ суммѣ марокъ

съ ростомъ на него изъ $3\frac{1}{2}\%$ въ годъ, уплачивается взносами въ размѣрѣ 25 мар. за каждую четверть года, именно, перваго Января, Апрѣля, Іюля и Октября впредь до полнаго погашенія.

Взносы срочныхъ платежей предоставляется дѣлать впередъ, въ размѣрѣ не менѣе 25 мар., 1-го числа каждаго мѣсяца; о желаніи воспользоваться этимъ правомъ должно быть заявлено за мѣсяць впередъ. Такіе экстраординарные взносы засчитываются только въ платежи, упадающіе на послѣдніе сроки.

г) Покупатель обязывается производить трехмѣсячные платежи въ 25 мар. и послѣ того, какъ будетъ сполна покрыта вся покупная сумма, за исключеніемъ лежащаго на домѣ долга по первой закладной. Эти дальнѣйшіе платежи, также какъ и сдѣланные досрочные взносы, записываются на особый амортизаціонный счетъ покупателя, по которому начисляется $3\frac{1}{2}\%$ годовыхъ, до тѣхъ поръ, пока на счетѣ не окажется суммы, достаточной для частичнаго возврата ссуды по закладной. По накопленіи такой суммы, покупатель въ правѣ потребовать погашенія соотвѣтствующей части долга по закладной и Общество обязано внести причитающуюся сумму, списавъ ее со счета.

2) До окончательнаго погашенія покупной суммы съ процентами продавецъ удерживаетъ за собою имущество, служащее предметомъ настоящей сдѣлки, въ видѣ ипотечнаго обезпеченія.

3) Всѣ расходы по покупкѣ, пошлины, нотаріальные и т. д., а равно и расходы по обмѣренію и разграниченію земли, относятся исключительно на счетъ покупателя.

4) Текущіе платежи: налоговъ, начиная съ 1 Апрѣля 189 г., страховой отъ огня преміи, съ 1 Января 189 г., и за пользованіе водою, съ 1 Января 189 г., покупатель принимаетъ на себя.

5) Продавецъ не принимаетъ на себя ручательства за правильность обмежеванія и перехода правъ собственности, также какъ и за исправность произведенныхъ платежей повинностей.

6) Въ заключенныхъ съ квартиронанимателями контрактахъ покупатель заступаетъ мѣсто продавца.

7) Вводъ во владѣніе имуществомъ, съ относящимися до него правами и обязательствами, проторями и убытками, имѣетъ воспослѣдовать по огражденіи ипотечнаго права.

8) Имѣя въ виду цѣль продавца—удовлетворить потребности лицъ менѣе обезпеченныхъ въ жилищахъ и облегчить имъ приобрѣтеніе собственныхъ домовъ и, чтобы содѣйствовать этому, обезпечить за построенными Обществомъ домами присвоенное имъ назначеніе и изъять ихъ изъ сферы спекуляціи на возможно продолжительное время, покупатели предоставляютъ продавцу, въ охранительномъ порядкѣ, *право обратнаго приобрѣтенія* продаваемаго нынѣ имущества за теперешнюю покупную сумму, о чемъ имѣетъ быть сдѣлана отмѣтка въ ипотечной книгѣ. Общество можетъ воспользоваться симъ правомъ по своему усмотрѣнію:

а) когда покупатель или его наслѣдники пожелаютъ отчуждить имѣніе въ собственность третьяго лица;

б) когда покупатель или его наслѣдники подвергнутся конкурсу или гражданскому взысканію и имѣніе будетъ подлежать продажѣ съ торговъ;

в) когда покупатель или его наслѣдники, не испросивъ письменно предварительнаго согласія, откроютъ въ имѣніи питейную торговлю или дозволятъ поселиться къ немъ лицамъ, занимающимся развратнымъ промысломъ;

г) когда покупатель или его наслѣдники изъ-за долговъ, на которые юридически не простирается залоговое право, обременятъ имѣніе долгомъ, превышающимъ $\frac{2}{3}$ его покупной цѣны;

д) когда покупатель умретъ и его прямые наслѣдники не придутъ въ теченіе двухъ мѣсяцевъ къ соглашенію и письменно не увѣдомятъ продавца, что вдова или совершеннолѣтнія дѣти, или, при отсутствіи таковыхъ, проживающій въ Штутгартѣ опекунъ несовершеннолѣтняго ребенка, принимаютъ на себя права и обязанности, вытекающія изъ настоящаго договора. Прочіе наслѣдники при этомъ во вниманіе не принимаются.

е) Если бы домъ ко времени обратнаго приобрѣтенія Обществомъ упалъ въ цѣнѣ, вслѣдствіе его плохого содержанія, то экспертами производится точное опредѣленіе стоимости ремонта и приведенія дома въ должное состояніе, и сумма сихъ издержекъ вычитается изъ нынѣ обусловленной цѣны. Если же, вслѣдствіе сдѣланныхъ покупате-

лемъ существенныхъ улучшеній, цѣнность имѣнія повысится, то, буде Общество письменно одобрить произведенныя улучшенія, стоимость ихъ также опредѣляется экспертами въ моментъ обратнаго пріобрѣтенія имущества и присоединяется, въ случаѣ неимѣнія къ тому какихъ-либо препятствій, къ нынѣшней продажной цѣнѣ. Увеличеніе стоимости имущества, происшедшее независимо отъ воли покупателя, какъ-то: нормальное возростаніе цѣнности земли въ извѣстныхъ мѣстностяхъ или всеобщее повышеніе цѣнъ на недвижимости и т. д., не должно приниматься оцѣночною комиссіею въ расчетъ.

ж) Оцѣночная комиссія составляется изъ трехъ лицъ, изъ которыхъ одно назначается Обществомъ попеченія о рабочихъ въ Штутгартѣ, другое — покупателемъ или его полноправными наслѣдниками, или, за отсутствіемъ послѣднихъ, опекуномъ несовершеннолѣтняго, а третье избирается двумя первыми. Буде покупатель или его наслѣдники, или опекунъ надъ несовершеннолѣтнимъ наслѣдникомъ, не назначатъ своего эксперта по истеченіи 14 дней со времени полученія ими письменнаго о томъ требованія, Общество въ правѣ предпринять оцѣнку при посредствѣ одного своего эксперта. Когда же обѣ стороны оцѣночной комиссіи не придутъ къ соглашенію объ избраніи ими третьяго члена, то испрашивается назначеніе такового Штутгартскимъ гражданскимъ судомъ.

9) Всѣ споры, возникающіе изъ настоящаго договора, исключая означенныхъ въ § 202, ст. 4 св. зак., рѣшаются третейскимъ судомъ. Для этого каждая сторона избираетъ по одному судѣ. Оба избранныхъ судьи избираютъ себѣ предѣдателя. Если по поводу этого выбора они не придутъ къ соглашенію, то предѣдатель назначается, по просьбѣ сторонъ, Штутгартскимъ гражданскимъ судомъ. Въ остальномъ третейскій судъ дѣйствуетъ согласно X тома гражданского судопроизводства.

10) Между покупателемъ, какъ будущимъ владѣльцемъ пріобрѣтаемаго имъ имущества, и продавцомъ, какъ настоящимъ владѣльцемъ этого имущества, устанавливаются по отношенію сосѣднихъ домовъ такихъ-то слѣдующія поземельныя отношенія (реальный сервитутъ):

а) Безъ письменнаго согласія Общества домъ....., за №....., не можетъ быть надстроенъ въ какой-либо части выше настоящей высоты; садъ, принадлежащій дому, также не можетъ быть уничтоженъ.

б) Все пространство, предназначенное для постоянного совмѣстнаго пользованія обоихъ владѣльцевъ для прохода и проѣзда, лежащее между домами за №№....., не можетъ быть, въ виду этого, суживаемо или загромождаемо на продолжительное время. Ремонтъ этого проѣзда и содержаніе его въ чистотѣ относится на средства обоихъ владѣльцевъ.

в) Для отвода воды сточной, дождевой и помоевъ между домами за № и №..... проложенъ подъ проѣздомъ сточный каналъ, который всегда долженъ содержаться въ исправности. Въ зависимости отъ совмѣстнаго пользованія расходы на его ремонтъ и чистку раскладываются на обоихъ домовладѣльцевъ поровну. Содержаніе же въ порядкѣ спускныхъ каналовъ и мусорныхъ ямъ лежитъ на обязанности соответствующаго домовладѣльца *).

Настоящій договоръ имѣетъ быть хранимъ съ обѣихъ сторонъ свято и ненарушимо и закрѣпляется собственноручными подписями.

*) Оба пункта, б и в., вводятся въ условіе только тогда, когда встрѣчается необходимость совмѣстнаго пользованія проѣздомъ и канализаціею.

Приложение 2.

Основные положенія для выдачи ссудъ подъ земельные участки строительнымъ и другимъ обществамъ изъ средствъ пенсiонной кассы рабочихъ на прусскихъ казенныхъ желѣзныхъ дорогахъ.

а) ОБЩІЯ ПОЛОЖЕНІЯ.

I. На выдачу ссудъ можетъ быть затрачена только извѣстная часть наличныхъ средствъ.

II. Ссудами могутъ пользоваться тѣ товарищества или общества, большинство членовъ которыхъ состоитъ одновременно и участниками пенсiонной кассы *).

III. 1) Если общество удовлетворяетъ условію п. II, то оно можетъ воспользоваться ссудою лишь подъ выстроенные уже дома, предназначенные для сдачи въ наемъ рабочимъ **).

2) Товарищества, приобретающія дома и земельные участки для устройства жилищъ для рабочихъ, пользуются правомъ на получение ссудъ подъ постройки только тогда, когда эти имущества были приобретены или приобретаются членами, состоящими участниками кассы.

IV. 1) $3\frac{1}{2}\%$ -й ростъ по ссудамъ уплачивается по истеченіи каждой четверти года. Въ исключительныхъ случаяхъ допускается меньшій размѣръ процента, напр., по ссудамъ подъ дома, предназначенные къ отдачѣ въ наемъ исключительно участникамъ кассы. Возвратъ ссуды производится черезъ шесть мѣсяцевъ послѣ предварительнаго извѣщенія, при чемъ произвести или потребовать уплату предоставляется каждой изъ сторонъ по ея усмотрѣнію ***). Но если должникъ просрочилъ платежъ процентовъ болѣе чѣмъ на

*) Товарищества, состоящія по преимуществу изъ желѣзнодорожныхъ чиновниковъ, изъ которыхъ лишь немногіе участвуютъ въ пенсiонной кассѣ, пользуются ипотечными ссудами, когда то дозволяетъ наличное состояніе кассы, при томъ подъ условіемъ обязательнаго обезпеченія ссудъ наравнѣ съ сиротскими капиталами и уплаты не менѣе 4% годовыхъ.

***) Ипотечныя ссуды подъ постройку, требующія предварительной оцѣнки смѣтныхъ строительныхъ расходовъ, охраны строящихся зданій, частыхъ переоцѣнокъ во время постройки, многократныхъ кассовыхъ выдачъ и т. п., и вообще, доставляющія Правленію много хлопотъ и при томъ не представляющія достаточно полнаго обезпеченія, разрѣшаются къ выдачѣ лишь какъ исключеніе, напр., подъ дома съ квартирами, отдаваемыми въ наемъ членамъ самой кассы. Подобныя ссуды выдаются по правиламъ, помѣщеннымъ нами ниже, подъ рубрикою б).

***) а) Уклониться отъ возврата ссуды нельзя, но товарищества могутъ быть увѣрены, что

4 недѣли, то погашеніе капитала по требованію заимодавца или его правопреемниковъ обращается въ срочное и должно быть произведено немедленно.

2) Должникъ, до погашенія ссуды, обязанъ заботиться, чтобы заложенное строеніе было застраховано отъ огня въ надлежащей суммѣ въ одномъ изъ официальныхъ (казенныхъ) страховыхъ учрежденій, указанныхъ заимодавцемъ, которому должникъ и передаетъ полисъ того учрежденія. При неисполненіи должникомъ сего обязательства заимодавецъ въ правѣ потребовать немедленной уплаты ссуды.

3) Заимодавецъ можетъ, по своему усмотрѣнію, обратить взысканіе или на залоги, или на прочее имущество должника безъ утраты залогового права.

4) Каждый заемщикъ, помимо требующихся правилами оцѣнокъ, документовъ и проч., долженъ представить:

а) достовѣрную выписку изъ поземельной книги или такое описаніе имѣнія, изъ котораго видно, въ какомъ состояніи находится закладываемое имущество и насколько оно обременено долгами;

б) при залогѣ домовъ — оцѣнку ихъ официальными страховыми обществами (см. п. 5).

5) Выдаваемая ссуды должны быть обеспечены ипотечною записью: а) при залогѣ сельскихъ недвижимостей, въ размѣрѣ первыхъ $\frac{2}{3}$ оцѣнки дворянскими, крестьянскими, судебными или податными учрежденіями, и б) при залогѣ городскихъ имуществъ, — первой половины оцѣнки официальными страховыми отъ огня обществами. Подъ означенными оцѣнками надлежитъ понимать такія, которыя или были произведены учрежденіями, управляемыми чинами общеимперскихъ установленій, или размѣръ которыхъ опредѣленъ судебнымъ порядкомъ, или не превышающія увеличеннаго въ пятнадцать разъ поземельнаго налога съ чистаго дохода имѣнія.

6) Какъ при новыхъ ссудахъ, такъ и при переходѣ имущества, въ случаѣ записи внесенной уже въ поземельную книгу ипотеки на имя другого лица, т. е., при переводѣ долга, выдача ссуды залогодателю производится по полученіи отъ послѣдняго ссуднаго обязательства.

7) Всѣ платежи за счетъ пенсіонной кассы принимаются отъ залогодателей казначействомъ государственныхъ желѣзныхъ дорогъ въ Берлинѣ бесплатно, безъ взиманія почтовыхъ расходовъ и комиссіи за переводъ денегъ.

8) Всѣ расходы, сопряженные съ представленіемъ требуемыхъ § 4 свѣдѣній, равно какъ и уплачиваемые при внесеніи долга въ ипотечную книгу, возлагаются на лицо, испрашивающее или получающее ссуду.

б) ПРАВИЛА ВЫДАЧИ ССУДЪ НА ПОСТРОЙКУ ЗДАНІЙ СЪ ОБЕЗПЕЧЕНІЕМЪ НЕДВИЖИМОСТЯМИ.

А. 1) Ссуды выдаются изъ.....% годовыхъ, уплачиваемыхъ по истеченіи каждаго трехъ мѣсяцевъ, и погашаются черезъ шесть мѣсяцевъ по полученіи предувѣдомленія, сдѣлать которое вольна каждая изъ сторонъ. Но если должникъ просрочилъ уплату процентовъ болѣе, чѣмъ на 4 недѣли, то ссуда подлежитъ немедленному погашенію, безъ предувѣдомленія.

при отсутствіи крайнихъ, исключительныхъ причинъ, пользованіе ипотечными ссудами будетъ предоставлено на возможно большее число лѣтъ.

б) Пользованіе ипотечными ссудами исключительно съ цѣлью амортизаціи имущества строительнымъ товариществамъ не предоставлено, такъ какъ они могутъ производить амортизацію и сами.

2) До получения ссуды залогодатель обязанъ представить въ пенсионную кассу удостоверение въ томъ, что закладываемое имущество оцѣнено въ такой-то суммѣ и принято на страхъ однимъ изъ официальныхъ *) страховыхъ отъ огня обществъ, (подъ которыми подразумѣваются только учрежденія, государствомъ установленныя и его чинами управляемыя), и заявленіе, что общество обязуется передъ пенсионной кассой продолжать производить страхованіе и по истеченіи срока первоначальнаго страхованія и извѣстить кассу, если строительное общество просрочитъ внесеніе страховой преміи. Если же страхованіе не будетъ почему-либо продолжено, то пенсионная касса имѣетъ право потребовать возврата ссуды.

3) Кромѣ того, до получения ссуды имѣетъ быть представлена оцѣнка построеннаго зданія, произведенная окружнымъ архитекторомъ или какимъ-либо высшимъ желѣзнодорожнымъ чиновникомъ по техническо-строительной части.

4) Размѣръ выдаваемой ссуды не долженъ превышать $\frac{3}{10}$ оцѣнки, сдѣланной страховымъ учрежденіемъ, архитекторомъ и др.

5) Выдача ссуды производится по представленіи ссуднаго обязательства, въ которомъ должно быть указано, что выдаваемая ссуда записана въ первый разрядъ III отдѣла поземельной книги и что во II ея отдѣлѣ не значится никакихъ долговъ, которые могли бы ослабить обезпеченіе интересовъ пенсионной кассы.

6) Приемъ платежей за счетъ пенсионной кассы производится казначействомъ казенныхъ желѣзныхъ дорогъ въ Берлинѣ, безъ взиманія почтовыхъ расходовъ и переводной комиссіи **).

7) Всѣ расходы по выдачѣ ссуды, внесенію ея въ ипотечную книгу и проч. возлагаются на строительное общество.

8) Правленіе строительнаго общества заблаговременно извѣщаетъ правленіе пенсионной кассы о каждомъ общемъ собраніи своихъ членовъ и вопросахъ, вносимыхъ на его обсужденіе.

Б. Въ случаѣ, если строительное общество пожелаетъ получить ссуду еще во время производства постройки, то такія ссуды выдаются на основаніи слѣдующихъ правилъ:

1) До выдачи на-руки назначенной части ссуды исполняются всѣ указанныя выше въ пп. 1, 2 и 5 рубрики А формальности, при чемъ въ ипотечную книгу вносится полная цифра ссуды, предполагаемой къ выдачѣ по окончаніи постройки.

2) Ссуда выдается на руки слѣдующимъ порядкомъ:

а) выдача денегъ производится въ опредѣленные сроки;

б) просьба о выдачѣ денегъ заявляется по крайней мѣрѣ за 4 недѣли до срока;

в) ссуда выдается и до начала производства постройки въ половинномъ размѣрѣ означенной въ купчей стоимости земельного участка;

г) послѣдующія срочныя выдачи, не менѣе 3.000 мар. (около 1.500 руб.) въ одинъ разъ, производятся по мѣрѣ хода постройки, до суммы $\frac{3}{4}$ будущей стоимости зданія, не считая стоимости земельного участка, для чего залогодатель обязанъ представить удостоверение окружнаго архитектора или какого-либо высшаго желѣзнодорожнаго чиновника по технической части, опредѣляющее стоимость возведенной постройки.

*) Страхваніе постройки въ официальномъ, т. е., казенномъ учрежденіи или, по крайней мѣрѣ, оцѣнка имъ постройки, имѣетъ рѣшающее значеніе, въ виду чего оцѣнка, произведенная частнымъ страховымъ обществомъ, совсѣмъ не важна для дѣла.

**) Приемъ платежей капиталной суммы и процентовъ по ссудамъ могъ бы, вѣроятно, производиться и при посредствѣ другихъ желѣзнодорожныхъ кассъ.

д) По окончаніи постройки выдается остатокъ ссуды. Размѣръ этого остатка будетъ зависѣть отъ представленной для сего заключительной оцѣнки окружнаго архитектора и оцѣнки официальной (казеннаго) страховаго отъ огня общества. Если при этомъ окажется, что внесенная въ ипотечную книгу сумма ссуды превышаетъ размѣръ фактически выданной, то первая ссуда соотвѣтственно уменьшается.

3) На всѣ частичныя ссуды, съ момента ихъ выдачи, проценты начисляются изъ одного и того же размѣра.

4) При болѣе высокой внесенной въ ипотечную книгу суммѣ ссуды, залогодателю, по его требованію, выдается свидѣтельство, въ какой именно суммѣ имѣніе обременено фактически долгомъ и съ какого срока подлежатъ уплатѣ проценты.

Приложение 3.

Условія выдачи управленіемъ казенныхъ желѣзныхъ дорогъ ссудъ на производство построекъ.

(законъ 13 Августа 1895 г.).

Въ видахъ содѣйствія со стороны казны улучшенію жилищъ казенныхъ рабочихъ и чиновниковъ, получающихъ незначительное содержаніе, желѣзнодорожной дирекціи королевства предоставляется выдавать изъ суммъ казначейства, согласно закону 13 Авг. 1895 г. (св. зак., ст. 521 § 4) ссуды на постройку домовъ тѣмъ строительнымъ обществамъ (съ ограниченной, дополнительной и неограниченной отвѣтственностью), управленія коихъ находятся въ районѣ ихъ дѣятельности, коль скоро будетъ установлено, что въ данной мѣстности существуетъ настоятельная необходимость въ улучшеніи квартирныхъ условій упомянутыхъ желѣзнодорожныхъ или иныхъ казенныхъ служащихъ, и что для сего являются пригодными жилища, проектированныя обществомъ для означенной мѣстности. Съ этою цѣлю постановляется слѣдующее:

I. Цѣль строительнаго общества, ходатайствующаго о выдачѣ ссуды, должна, по уставу, заключаться въ постройкѣ домовъ, приспособленныхъ къ потребностямъ рабочаго люда и казенныхъ служащихъ, получающихъ небольшое жалованье; при чемъ такія лица, нанимающія у общества квартиры, должны быть въ то же время и членами общества. Общество должно состоять не менѣе, какъ изъ 100 членовъ, принадлежащихъ, по крайней мѣрѣ, въ значительномъ большинствѣ къ низшимъ служащимъ на казенныхъ желѣзныхъ дорогахъ или въ иныхъ казенныхъ учрежденіяхъ. Совокупная отвѣтственность членовъ общества, дѣйствующаго на основаніяхъ ограниченной отвѣтственности, должна простираться по крайней мѣрѣ до 30.000 мар.

II. Къ своему ходатайству о разрѣшеніи ссуды общество прилагаетъ:

1) Уставъ.

2) Свидѣтельство судебного мѣста о томъ, что общество зарегистрировано по спискамъ и что такіе-то его члены входятъ въ составъ правленія.

3) Списокъ членовъ наблюдательнаго комитета общества и свѣдѣнія: о числѣ лицъ, входящихъ въ его составъ, сгруппированныя по мѣсту ихъ служенія, и въ особенности о числѣ состоящихъ на службѣ въ казенныхъ желѣзнодорожныхъ и иныхъ государственныхъ учрежденіяхъ въ качествѣ рабочихъ или чиновниковъ съ незначительными окладами жалованья, сколько сдѣлано ими полныхъ и частичныхъ членскихъ взносовъ, сколько членовъ производитъ (при ограниченной отвѣтственности членовъ общества) взносы за пай сверхъ положеннаго минимума и какъ велика ихъ сумма; какой цифры достигаетъ общая отвѣтственность всѣхъ членовъ. Можетъ быть потребованъ также и полный списокъ всѣхъ членовъ.

4) Описание имущественнаго положенія общества, какими собственными средствами оно располагаетъ и какія имѣются у него въ виду полученія; въ случаѣ же, если оно существуетъ не первый годъ—его послѣднiе балансъ и годовой отчетъ съ докладомъ правленія общему собранію членовъ и другія данныя, обрисовывающія имущественное состояніе дѣль общества.

5) Если всѣ эти свѣдѣнія не даютъ основанія отклонить выдачу ссуды и личность свободныхъ казенныхъ суммъ также къ тому не вынуждаетъ, то для разрѣшенія ссуды представляются еще дополнительно:

а) Засвидѣтельствованная выпись изъ ипотечной книги въ доказательство того, что земельный участокъ не обремененъ долгами и недоимками, которые могли бы существенно нарушить полноту обезпеченія испрашиваемой ссуды.

б) Купчая на земельный участокъ или, если таковая имѣетъ быть совершена по полученіи согласія на выдачу ссуды, достовѣрное доказательство стоимости участка съ указаніемъ способа расчета съ продавцомъ и прочихъ условій приобрѣтенія имѣнія; по заключеніи же договора по покушкѣ, еще до окончательнаго рѣшенія вопроса о выдачѣ ссуды, и самая купчая крѣпость.

6) Проектъ плана постройки, изъ котораго были бы видны всѣ предположенныя квартиры со службами, съ удостовѣреніемъ, что со стороны полицейско-строительной власти проектъ будетъ одобренъ.

7) а) Смѣтные расходы на постройку предположеннаго зданія.

б) Исчисленіе расходовъ, потребныхъ на урегулированіе улицы, мощеніе, прокладку водопроводныхъ и сточныхъ трубъ, обнесеніе оградой, засаженіе деревьями и т. д. Обѣ смѣты должны содержать удостовѣреніе одного изъ высшихъ государственныхъ чиновъ по строительной части, указываемыхъ обществу, согласно его просьбѣ, желѣзнодорожнымъ управленіемъ, въ томъ, что исчисленныя суммы соотвѣтствуютъ проектируемымъ затратамъ и вполнѣ достаточны для производства постройки.

8) Вычисленіе доходности закладываемаго участка и, въ особенности, ожидаемой квартирной платы по сравненію съ существующею, а также предположенія относительно уставнаго употребленія ожидаемыхъ прибылей.

9) Проектъ контрактовъ съ квартирантимами и домовыхъ распорядковъ.

III. Ссуды разрѣшаются на основаніи слѣдующихъ положеній:

§ 1) Ссуда не должна превышать $\frac{3}{10}$ стоимости зданія, не принимая въ расчетъ цѣнности земли, или $\frac{3}{4}$ его стоимости вмѣстѣ съ землею. Приблизительная сумма ссуды опредѣляется предварительно желѣзнодорожнымъ управленіемъ. Стоимость самой постройки опредѣляется сперва на основаніи строительной смѣты (п. 7, а) и окончательно по возведеніи постройки дома, на основаніи, во-первыхъ, оцѣнокъ, произведенныхъ высшимъ чиновникомъ-техникомъ, на разсмотрѣніе котораго представляются всѣ счета по постройкѣ, и, во-вторыхъ, оцѣнокъ оффиціального страхового учрежденія, принявшаго постройки на страхъ отъ огня. При этомъ земля не можетъ быть оцѣниваема выше ея покупной цѣны. Если строительное общество изъявляетъ готовность производить постепенное погашеніе ссуды согласно нижеизложенному во второй части § 2 условію, то ссуда можетъ быть выдана въ размѣрѣ полной стоимости строительныхъ расходовъ, исключая изъ нея цѣнность земли, или въ размѣрѣ 85% стоимости дома вмѣстѣ съ землею.

§ 2) Ссуды выдаются изъ 3% годовыхъ и должны быть предварительно внесены въ первый разрядъ долговъ поземельной книги, но обезпеченность ссуды не можетъ быть ослаблена внесеніемъ въ книгу какого-либо долга по второму отдѣлу. Проценты уплачиваются въ первый день каждой наступающей четверти гражданскаго года за истекшіе мѣсяцы и, самое позднее, въ теченіе 14 дней по наступленіи срока платежа. Если ссуда выдается въ наивысшемъ размѣрѣ, упоминаемомъ въ послѣдней части § 1-го, то за нее

взимается вмѣсто трехъ 4⁰/₁₀₀ годовыхъ и она должна быть постепенно погашаема. Всѣ прочія условія § 1-го обязательны и для такого рода ссудъ.

§ 3) Общество обязано возвести постройку въ назначенный срокъ по представленнымъ и, въ случаѣ, если желѣзнодорожное управленіе найдетъ то необходимымъ, до извѣстной степени передѣланнымъ планамъ и смѣтамъ и, притомъ, вполне тщательно и прочно, изъ доброкачественнаго матеріала. Если же окажется необходимымъ измѣнить выработанные планы и смѣты, то общество должно испросить на это согласіе желѣзнодорожнаго управленія. Если бы послѣ случившагося пожара пришлось строить зданіе заново, общество должно войти въ новое соглашеніе съ желѣзнодорожнымъ управленіемъ относительно плана, смѣтныхъ расходовъ и срока постройки. Общество обязано содержать зданіе и принадлежащія къ нему службы въ исправности въ техническо-строительномъ отношеніи и въ установленные сроки производить, по требованію желѣзнодорожнаго управленія, нужныя исправленія и обновленія, а равно дѣлать улучшенія, которыя могутъ являться необходимыми въ санитарномъ отношеніи и въ цѣляхъ поддержанія нравственности. Существенныя измѣненія въ зданіи или сломка какой-либо его части разрѣшаются только съ согласія на то желѣзнодорожнаго управленія, которое въ правѣ во всякое время осматривать чрезъ своихъ уполномоченныхъ заложенное имущество. Въ построенныхъ на казенныя ссуды домахъ должно содержаться, по крайней мѣрѣ, такое число наемныхъ квартиръ для казенныхъ служащихъ, членовъ общества, которое было бы пропорціонально отношенію послѣднихъ къ общему числу членовъ общества. Общество должно представлять желѣзнодорожному управленію свою ежегодную отчетность (годовой отчетъ, балансъ и пр.), доклады и другія данныя, доводимыя до всеобщаго свѣдѣнія, равно какъ и протоколы общихъ собраній и, вообще, сообщать обо всемъ, имѣющемъ значеніе для сужденія о положеніи его дѣлъ. Желѣзнодорожное управленіе, въ качествѣ представителя интересовъ государственной казны, можетъ являться участникомъ общества.

§ 4) Зданіе должно быть застраховано отъ огня въ одномъ изъ официальныхъ страховыхъ учрежденій въ полной стоимости, и, если то возможно, даже во время производства постройки. При этомъ должна быть обусловлена возможность дальнѣйшаго непрерывнаго страхованія. Поэтому общество, не ожидая напоминанія со стороны желѣзнодорожнаго управленія, должно регулярно представлять доказательства своевременнаго взноса страховой преміи. Если по уставу страхового общества пожарное вознагражденіе не можетъ быть употреблено на возстановленіе сгорѣвшаго зданія, то казна имѣетъ на него исключительное право, буде оно непосредственно не вытекаетъ изъ залогового права по закону.

§ 5) Казнѣ предоставляется право выкупа закладываемаго участка.

§ 6) Каждая изъ сторонъ можетъ предъявить требованіе полного или частичнаго погашенія ссуды въ трехмѣсячный срокъ. Однако, если должникъ выполняетъ всѣ указанныя въ §§ 2—4 и еще нѣкоторыя другія обязательства, оно не можетъ послѣдовать со стороны заимодавца ранѣе 10 лѣтъ послѣ послѣдней частичной уплаты. Всякое уклоненіе отъ исполненія означенныхъ обязательствъ даетъ заимодавцу право отказать въ ссудѣ безповоротно, но заявленіе объ отказѣ должно послѣдовать не позже шести мѣсяцевъ послѣ выясненія нарушенія условій. Такимъ же правомъ отказа желѣзнодорожное управленіе можетъ воспользоваться и въ томъ случаѣ, когда оно усмотритъ въ арендныхъ квартирныхъ условіяхъ или въ домовыхъ распорядкахъ существенное уклоненіе отъ ихъ образца (п. 9). Въ случаѣ отчужденія земельного участка или распадненія самаго общества погашеніе ссуды должно быть произведено немедленно, если только желѣзнодорожное управленіе не изъявитъ согласія на ея продленіе.

§ 7) Изложенныя и еще нѣкоторыя другія обязательства вносятся въ заключаемый съ залогодателемъ договоръ, которымъ онъ вмѣстѣ съ тѣмъ обязывается исходатайствовать за свой счетъ внесеніе всей суммы ссуды во II и III отдѣлы ипотечной книги вмѣстѣ съ обязательствами и условіями, означенными въ §§ 2—6, ст. III сихъ правилъ.

§ 8) Коль скоро послѣднее условіе исполнено такъ, какъ указано желѣзнодорожнымъ управленіемъ и тому представлены надлежащія доказательства, выдача ссуды производится слѣдующимъ порядкомъ:

а) Еще до начала постройки выдается до четверти предварительно опредѣленной суммы ссуды, но отнюдь не свыше половинной стоимости земельного участка.

б) Затѣмъ, смотря по ходу постройки, выдается до $\frac{3}{4}$ предварительно разрѣшенной суммы возможно меньшими и заранее опредѣленными частями.

в) Остатокъ выдается по окончаніи постройки согласно оцѣнкамъ, указаннымъ въ § 1 статьи III. Если при этомъ окажется, что цифра, внесенная въ ипотечную книгу согласно § 1 ст. III, превышаетъ фактически выданную ссуду, то на подлежащей уплатѣ излишекъ выдается квитанція, какъ при частичномъ погашеніи долга.

г) Частичныя ссуды, теченіе процентовъ по которымъ начинается со дня ихъ выдачи, испрашиваются заблаговременно до назначеннаго для ихъ выдачи срока. Къ прошенію прилагается каждый разъ удостовѣреніе указаннаго обществу желѣзнодорожнымъ управленіемъ высшаго чиновника по технической части объ успѣшномъ ходѣ постройки согласно плану и требованіямъ дѣла и о цѣнности зданія въ данный моментъ. По желанію строительнаго общества выдачи могутъ производиться непосредственно подрядчикамъ или мастерамъ.

д) По желанію общества желѣзнодорожное управленіе выдаетъ ему свидѣтельство, удостовѣряющее, что такая-то ссуда въ дѣйствительности выдана въ ссуду и такая-то внесена въ поземельную книгу имѣнія.

Приложение 4.

Правила выдачи ссудъ на приобретение собственных домовъ на сталелитейномъ заводе Фридриха Круппа въ Эссенъ (на Рейнѣ).

Ф. А. Круппъ, въ видахъ содѣйствія приобретению служащими и рабочими на его заводахъ собственныхъ домовъ, ассигновалъ первоначально капиталъ въ 500 тыс. марокъ (около 225 т. руб.) для выдачи изъ него за умѣренныя проценты ссудъ съ постепеннымъ ихъ погашеніемъ.

Основанія для выдачи этихъ ссудъ слѣдующія:

- 1) Общая сумма годового заработка заемщика не менѣе 3.000 мар.
- 2) По крайней мѣрѣ трехлѣтняя безупречная его служба.
- 3) Супружество и возрастъ не менѣе 25 и не болѣе 50 лѣтъ.
- 4) Отбытіе воинской повинности.
- 5) Уплата впередъ на покупку дома по крайней мѣрѣ 300 мар. или приобретение участка земли на собственные деньги.

Въ видѣ исключеній допускаются ссуды лицамъ, не отвѣчающимъ требованіямъ 2 и 5 пунктовъ. Приобрѣтаемый домъ долженъ быть занятъ самимъ должникомъ. У кого уже есть домъ, тотъ не можетъ пользоваться настоящей льготой.

Ходатайство о ссудѣ, съ представленіемъ доказательствъ правъ просителя на нее, подается ближайшему по службѣ начальнику, который передаетъ его установленнымъ для того порядкомъ фирмѣ. Последняя разрѣшаетъ ссуду по своему усмотрѣнію и отдаетъ предпочтеніе тѣмъ просителямъ, служба которыхъ продолжительнѣе и которые отличаются безпорочнымъ поведеніемъ и выдающимся усердіемъ.

Условія, на основаніи которыхъ производится выдача ссудъ, слѣдующія:

1) Если дѣло касается покупки готоваго уже дома, то оцѣнка такового производится экспертомъ и ссуда разрѣшается въ зависимости отъ этой оцѣнки.

2) Если ссуда назначается на постройку дома, то представляется планъ постройки и ея расположенія, указывается строитель, которому имѣется въ виду поручить ее, и ссуда выдается лишь по одобреніи фирмой всѣхъ предложеній владѣльца участка строителю или подрядчику частями, въ зависимости отъ хода постройки. При томъ заемщику предоставляется безвозмездно пользоваться для составленія проекта постройки техническимъ составомъ фирмы.

3) Ссуда обезпечивается первой закладной на домъ съ землею.

4) Обязательство уплаты 3% по ссудѣ и частичнаго погашенія капитальнаго долга вступаетъ въ силу, какъ только постройка окажется годной къ обитанію; платежи производятся періодически, при полученіи жалованья, черезъ каждыя двѣ недѣли или ежемѣсячно. Для ускоренія погашенія ссуды допускаются также необязательные платежи,

которые и исключаются изъ общей суммы долга. Въ случаѣ болѣзни заемщика разрѣшается отсрочка платежей, если того требуютъ обстоятельства.

5) Страхование отъ огня производится самой фирмой за счетъ заемщика, который вноситъ слѣдующія за страхование деньги порядкомъ, указаннымъ въ предыдущемъ пунктѣ.

6) Строенія должны содержаться въ должномъ порядкѣ, всѣ исправленія и работы, необходимыя для поддержанія строенія въ хорошемъ состояніи, должны всегда исполняться своевременно и безпрекословно по распоряженію фирмы Круппа, контролю которой подчиняется домовладѣлецъ.

7) Каждой изъ сторонъ предоставляется предъявить требованіе объ учиненіи разсчета по ссудѣ, послѣ чего послѣдняя погашается по истеченіи трехъ мѣсяцевъ въ одинъ изъ сроковъ, упадающихъ на 1 Января, 1 Апрѣля, 1 Іюля и 1 Октября. Фирма Круппа пользуется этимъ правомъ только въ самыхъ исключительныхъ случаяхъ.

8) Несмотря на право частичнаго погашенія, ссуда или остатокъ долга по ней подлежатъ немедленному полному возврату безъ предъявленія о томъ предувѣдомленія:

а) когда заложенное имущество переходитъ въ руки третьяго лица;

б) когда за нарушеніе заводскихъ правилъ или другихъ служебныхъ распоряженій должникъ увольняется отъ службы или самъ добровольно оставитъ ее въ теченіе первыхъ десяти лѣтъ своего служенія;

в) если вопреки настояніямъ фирмы должникъ въ домѣ не живетъ или отдаетъ безъ ея согласія весь домъ или часть его въ наймы третьему лицу;

г) если хотя одинъ изъ условленныхъ въ пп. 4 и 5 частичныхъ взносовъ остается въ недоимкѣ безъ согласія на то фирмы;

д) если должникъ будетъ уклоняться отъ исполненія означенныхъ въ п. 6 обязательствъ;

е) когда онъ умышленно или по явной безлечности нанесетъ вредъ недвижности и понизитъ ея цѣнность.

9) Всѣ расходы, необходимыя для составленія судебныхъ или нотаріальныхъ актовъ и договоровъ, подлежащихъ гербовому сбору, и для внесенія въ ипотечную книгу, фирма принимаетъ на свой счетъ.

Приложеніе 5.

Строительныя правила и договоры берлинскаго сберегательно-строительнаго общества.

а) ОБЩІЯ ПРАВИЛА.

1) Подлежащія выполнению работы и матеріалы, которые слѣдуетъ доставить, означаются во вручаемыхъ подрядчику выпискахъ изъ смѣтъ. Но на послѣднія не слѣдуетъ смотрѣть какъ на вѣчто неизблемое; напротивъ, подрядчикъ поступитъ гораздо лучше, если будетъ сдавать работы и матеріалы по дѣйствительной надобности. Единство установленныхъ цѣнъ остается неизмѣннымъ, но начальныя расчеты измѣняться могутъ. Въ случаѣ необходимости выполнить работы и поставки, не вошедшія въ смѣту, подрядчикъ не вправѣ отъ нихъ уклоняться. И если бы на предложенныя имъ, до начала работъ или поставокъ, цѣны не послѣдовало письменнаго согласія, то въ установлении ихъ онъ подчиняется завѣдующему постройкою архитектору.

2) Поденныя работы вообще не допускаются безъ особаго письменнаго разрѣшенія наблюдающаго за постройкой архитектора. Въ случаѣ, если таковыя разрѣшены, имъ ведутся поденныя или поурочныя записи, которыя еженедѣльно предъявляются архитектору для контроля и расцѣпки. Деньги выплачиваются только за такую поденную или поурочную работу, на которую подрядчикъ при окончательномъ расчетѣ можетъ представить дневныя или поурочныя записи съ контрольными помѣтками завѣдующаго постройкой архитектора; тѣ же работы, которыя были выполнены безъ соблюденія этого условія, не подлежатъ оплатѣ. Определеніе размѣра платы за трудъ полировщиковъ зависитъ отъ усмотрѣнія лицъ, завѣдующихъ постройкою.

3) Отклоненія отъ смѣты безъ разрѣшенія завѣдующаго постройкой не дозволяются. Также не могутъ быть исполняемы такія работы, о которыхъ съ его стороны не было отдано распоряженія.

4) Работы должны выполняться по новѣйшимъ указаніямъ техники, согласно смѣтѣ, и поставляемые матеріалы должны быть безукоризненнаго качества. Удовлетворяютъ ли работы и матеріалы поставленнымъ требованіямъ, опредѣляется прежде всего завѣдующимъ постройкой архитекторомъ, а въ слѣдующей инстанціи третейскимъ судомъ, составленнымъ по правиламъ, изложеннымъ въ п. 15. Работы и матеріалы, признанные негодными, или такіе, которые не отвѣчаютъ даннымъ образцамъ, должны быть немедленно замѣнены доброкачественными и отвѣчающими образцамъ и удалены съ мѣста постройки втеченіе трехъ дней по врученіи письменнаго о томъ требованія. Въ противномъ случаѣ руководители постройки имѣютъ право продать или убрать ихъ сами за счетъ и страхъ подрядчика.

5) Съ матеріалами, передаваемыми Берлинскимъ сберегательно - строительнымъ обществомъ подрядчику для переработки, предписывается обращаться бережно и добросовѣстно охранять ихъ за счетъ послѣдняго отъ вліянія погоды. За всякую трату матеріала рабочими или подмастерьями, признанную завѣдующимъ постройкою бесполезною, отвѣтствуетъ подрядчикъ. Если выданные ему для переработки матеріалы пришли въ негодность вслѣдствіе небрежности или неумѣлаго съ ними обращенія, или вслѣдствіе недостаточности защиты ихъ отъ непогоды, онъ возмѣщаетъ происшедшіе убытки. Далѣе подрядчикъ долженъ слѣдить за тѣмъ, чтобы недоброкачественные матеріалы, переданные ему Берлин. сб.-стр. обществомъ, были взяты у него обратно до начала работы. Если же такіе недоброкачественные матеріалы подрядчикъ употребитъ въ дѣло, то, по распоряженію завѣдующаго постройкою архитектора, онъ обязанъ немедленно уничтожить исполненныя изъ нихъ работы за свой счетъ и произвести ихъ заново изъ хорошаго матеріала и, кромѣ того, возмѣститъ все происшедшіе отъ того убытки. Наконецъ, подрядчикъ долженъ самъ наблюдать за тѣмъ, чтобы не было недостатка въ матеріалахъ и всѣхъ нужныхъ для продолженія работъ предметахъ; запасъ ихъ всегда долженъ быть рассчитанъ на восьмидневную безостановочную работу.

6) Если бы общество приобрѣло матеріалы у постороннихъ лицъ, то подрядчикъ долженъ доставить ихъ до мѣста работы безвозмездно, за исключеніемъ случаевъ, когда въ спеціальному соглашеніи или договорѣ это обусловлено какъ-либо иначе. Понятно, что съ матеріалами нужно обращаться бережно и осторожно.

7) За цѣлость сложенныхъ на мѣстѣ постройки матеріаловъ и строительныхъ принадлежностей, за ихъ покражу, порчу и т. п. Берлинское сберегательно - строительное общество не принимаетъ на себя отвѣтственности до момента пріема ихъ завѣдующимъ постройкою.

8) Подрядчикъ или его помощникъ должны являться на постройку такъ часто, какъ того требуетъ руководитель работъ, и безусловно подчиняться всѣмъ распоряженіямъ послѣдняго или его замѣстителя.

9) За несомнѣнную прочность лѣсовъ отвѣчаетъ подрядчикъ. Онъ только одинъ несетъ отвѣтственность за всякій вредъ или ущербъ, причиненный нерадѣніемъ, ошибками въ конструкціи ихъ установки или употребленіемъ плохого матеріала. Тѣмъ не менѣе, при постановкѣ лѣсовъ, которая по расчетамъ строительнаго надзора окажется неудовлетворительною, руководители постройкою вправѣ распорядиться придать имъ болѣшую прочность за счетъ подрядчика. Когда же въ конструкціи ихъ не предстоитъ никакихъ измѣненій, то поставленными согласно контракту однимъ изъ подрядчиковъ лѣсами могутъ въ случаѣ надобности пользоваться безвозмездно все рабочіе.

10) На работы могутъ наниматься только дѣльные и опытные рабочіе. Тѣ же рабочіе, которые, по мнѣнію руководителя, не обладаютъ означенными качествами или являются непригодными по другимъ причинамъ, должны быть, по его требованію, немедленно удаляемы и замѣняемы болѣе способными.

11) Подрядчикъ обязанъ самъ заботиться объ устройствѣ своихъ людей на мѣстѣ работъ, если это не обусловлено въ договорѣ какъ-либо иначе,—построить тамъ для нихъ за свой счетъ необходимыя отхожія мѣста, регулярно ихъ чистить и снова убирать по окончаніи всѣхъ работъ.

12) Къ обязанностямъ подрядчика относится также сберегать и охранять все строительныя принадлежности и инструменты, равно какъ и заботиться о разбивкѣ, нивелировкѣ и съемкѣ участка.

13) По предложенію завѣдующаго постройкою подрядчикъ долженъ, безъ всякаго за то вознагражденія, убирать дочиства соръ послѣ рабочихъ, а также отбросы строи-

тельныхъ матеріаловъ. Если подрядчикъ не исполнитъ этого требованія втеченіе 24 часовъ, то уборка производится, съ разрѣшенія завѣдующаго постройкой архитектора, посторонними лицами за счетъ подрядчика.

14) Подрядчикъ несетъ передъ полицейскимъ или инымъ казеннымъ учрежденіемъ отвѣтственность за всякое нарушеніе закона, либо убытки, причиненные имъ лично, или кѣмъ-нибудь изъ его рабочихъ.

15) При спорахъ по поводу выполненія контрактныхъ условій, возникающихъ между завѣдующимъ постройкою и подрядчикомъ, послѣдній, если его не удовлетворяетъ рѣшеніе правленія и наблюдательнаго совѣта, можетъ обратиться къ третейскому суду, рѣшеніе котораго безапелляціонно. Этотъ судъ составляется слѣдующимъ образомъ. Втеченіе 14 дней по полученіи приглашенія отъ Берлин. сб.-стр. общества каждый контрагентъ избираетъ по одному свѣдущему лицу. Если послѣдніе не придутъ къ соглашенію по спорному вопросу, то они избираютъ втеченіе слѣдующихъ 14 дней третьяго эксперта, въ качествѣ предсѣдателя. Если ни судьи, ни контрагенты не могутъ сговориться относительно выбора предсѣдателя, то онъ назначается Берл. сб.-стр. обществомъ. Мѣстомъ жительства членовъ третейскаго суда долженъ быть Берлинъ. Приговоръ суда для подрядчика и его правопреемниковъ окончателенъ.

16) Когда подрядчику будетъ затрудненъ своевременный приступъ къ извѣстнаго рода работамъ вслѣдствіе того, что другіе подрядчики отстали въ своихъ работахъ, то, коль скоро ходъ прочихъ работъ представитъ возможность, онъ долженъ вновь немедленно начать свои работы, не ожидая повторенія соответствующаго предложенія. Онъ обязанъ уговориться съ прочими подрядчиками обо всемъ необходимомъ для успѣшнаго окончанія постройки и заботиться, чтобы всѣ работы шли рука объ руку. Насколько заслуживаетъ уваженія тотъ или другой случай подобной помѣхи въ работахъ, зависитъ отъ заключенія руководителя работами. Послѣднему принадлежитъ и право опредѣлять число рабочихъ, необходимыхъ для успѣшнаго хода постройки.

17) Если подрядчикъ пропуститъ сроки, назначенные для сдачи заказовъ, то въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ онъ подвергается штрафу въ размѣрѣ опредѣленнаго въ спеціальному условіи вычета изъ причитающейся ему платы и, кромѣ того, отвѣчаетъ за убытки, понесенные вслѣдствіе того Берл. сб.-стр. обществомъ или другими подрядчиками.

18) Если подрядчикъ оказывается неисправнымъ въ выполненіи принятыхъ на себя обязательствъ, или въ какомъ-либо отношеніи дѣйствуетъ противно общимъ или частнымъ условіямъ съ нимъ, Берл. сб.-стр. общество можетъ или совсѣмъ уничтожить контрактъ, или выполнить за его счетъ и рискъ неоконченныя работы при помощи другихъ лицъ, а происшедшія отъ того передержки противъ условленныхъ цѣнъ удержатъ изъ представленнаго залога или взыскать съ прочаго имущества подрядчика. Если, воспользовавшись этимъ правомъ, Берлин. сб.-стр. общество поручитъ исполненіе неоконченныхъ подрядчикомъ работъ и поставокъ другому лицу за счетъ подрядчика и заказъ обойдется дешевле цѣнъ, выговоренныхъ неисправнымъ подрядчикомъ, то послѣдній не имѣетъ права на разницу. Если неисполненіемъ контрактныхъ условій причиненъ убытокъ прочимъ причастнымъ къ дѣлу подрядчикамъ, признанный Берлин. сб.-стр. обществомъ, то общество можетъ возмѣстить его изъ причитающейся неисправному подрядчику платы или изъ его залога.

19) Если по какимъ-либо причинамъ ходъ работъ будетъ прерванъ, то подрядчикъ не въ правѣ требовать за это никакого вознагражденія и получаетъ плату лишь за фактически исполненную работу до перерыва и послѣ возобновленія постройки.

20) По окончаніи отдѣльныхъ частей работъ или поставокъ подрядчику сообщается ради соблюденія его интересовъ о времени ихъ приѣма. Если подрядчикъ не явится въ назначенный для того срокъ, то приѣмъ производится въ его отсутствіе и никакія его возраженія не могутъ быть затѣмъ приняты въ расчетъ.

21) По окончаніи работъ или по исполненіи всѣхъ поставокъ подрядчикъ долженъ представить счетъ не позже какъ черезъ 14 дней подѣ страхомъ вычета изъ причитающейся ему платы по 15 руб. за каждый день опозданія, буде, конечно, въ заключенномъ съ нимъ договорѣ не установлено иныхъ условій по отношенію этихъ сроковъ и вычетовъ. Но подрядчику предоставляется съ разрѣшенія завѣдующаго постройкой получать авансомъ до $\frac{2}{3}$ контрактной стоимости дѣйствительно исполненныхъ работъ. Просьба объ авансахъ, выдаваемыхъ при заключеніи недѣльныхъ расчетовъ, подается управляющему постройкою и должна заключать удостовѣреніе контроля о произведенныхъ работахъ и поставкахъ. Заключительнаго же расчета подрядчикъ не въ правѣ требовать ранѣе трехмѣсячнаго срока по окончаніи постройки.

22) Послѣ окончательной сдачи подрядчикъ, на основаніи § 968 т. I, ч. II, общихъ законовъ государства несетъ въ теченіе трехъ лѣтъ отвѣтственность передъ Берлинскимъ об.-строительнымъ обществомъ за недостатки, происшедшія отъ несоблюденія правилъ строительнаго искусства въ способѣ постройки, и на основаніи § 969 тѣхъ же тома и части въ теченіе земской давности за недостатки, происшедшіе отъ употребленія въ дѣло недоброкачественныхъ матеріаловъ.

23) При заключеніи договора подрядчикъ представляетъ въ обезпеченіе исправнаго выполненія принятыхъ на себя обязательствъ залогъ, въ размѣрѣ одной десятой всей контрактной суммы, въ наличныхъ деньгахъ или въ равноцѣнныхъ бумагахъ съ принадлежащими къ нимъ талонами, если сіе не оговорено иначе въ особомъ условіи. Когда нѣтъ поводовъ къ удержанію залога сполна или въ какой-либо части, возвратъ его производится только послѣ выполненія всѣхъ работъ и поставокъ матеріаловъ согласно съ заключенными договорами и по окончательномъ засвидѣтельствованіи руководителемъ постройкою о полномъ обревизованіи заключительныхъ счетовъ.

24) Расходы по заключенію договора, согласно закону о гербовомъ сборѣ, относятся на счетъ подрядчика.

б) ПРАВИЛА ПРОИЗВОДСТВА КАМЕННЫХЪ РАБОТЪ.

1) За неисполненіе работъ къ сроку, назначенному во 2 п. договора (см. ниже договоръ подѣ лит. в), виновный подвергается вычету изъ причитающейся ему платы въ 25 руб. за каждый день просрочки (см. общія правила, п. 21).

2) Способъ кладки. Кирпичную стѣну слѣдуетъ выводить плотною кладкою, связывая кирпичи по правиламъ строительнаго искусства. Кирпичи въ известковомъ растворѣ должны возможно тѣснѣе прилегать одинъ къ другому. Раньше чѣмъ заложить кирпичъ его слѣдуетъ хорошенько смочить водою, которая доставляется подрядчикомъ безъ особаго за то вознагражденія. При цементной кладкѣ всѣ кирпичи погружаются сначала въ воду. Откосы въ аркахъ и сводахъ должны класться съ особенною тщательностью. Швы ихъ должны всегда имѣть направленіе къ центру, а камни—быть хорошо стесаны. Дымовыя трубы отъ комнатныхъ печей должны быть исключительно плотной кладки и хорошо отштукатурены внутри. Въ каждой комнатѣ оставляется въ соответствующемъ дымоходѣ отверстіе для соединенія съ печною трубою. Внутреннія стѣнки дымоходовъ слѣдуетъ строго оберегать отъ загрязненія падающимъ во время кладки известковымъ

растворомъ и чрезъ извѣстные промежутки удалять изъ нихъ известковый мусоръ. По окончаніи кладки дымовыя трубы слѣдуетъ тщательно прочистить метлой съ ядромъ— безъ особой за то платы. Съ соблюденіемъ тѣхъ же предосторожностей кладутся и вентиляціонные каналы.

3) Потолочная штукатурка должна наноситься безъ примѣси алебаstra на обрѣшетку изъ крѣпкаго камыша, стволъ котораго у основанія не менѣе одного, по крайней мѣрѣ, сантиметра толщиною. Разстоянія между нашиваемымъ камышемъ должны быть никакъ не больше его діаметра. Потолочная площадь должна быть заштукатурена совершенно горизонтально и ровно и начисто выглажена. Штукатурка въ выступахъ и углахъ не должна быть толще $1\frac{1}{2}$ сантим. или 0,6 дюйма по ватерпасу и отвѣсу. Когда, вслѣдствіе неправильной кладки стѣны по отвѣсу, потребуется болѣе толстая штукатурка, то подрядчикъ, при окончаніи расчетовъ съ обществомъ, возмѣщаетъ ему стоимость излишне потраченнаго известковаго раствора. Тяга карнизовъ должна сначала дѣлаться на известковомъ растворѣ безъ примѣси алебаstra по шаблонамъ только металлическимъ и изъ брусковъ съ совершенно ровно выструганными ребрами. Нанося штукатурку на карнизы, надо соображаться съ ихъ профилемъ и наблюдать, чтобы въ точкахъ наибольшихъ выступовъ карнизовъ толщина штукатурки не превышала одного дюйма. Тяга карнизовъ не по мокрому алебаstrу не дозволяется. При вставкѣ стесанныхъ камней каждый камень до его заливки известковымъ растворомъ слѣдуетъ предварительно обильно смачивать для возможно полнаго насыщенія водою, чтобы устранить втягиваніе гидратной воды изъ залитаго вокругъ камней известковаго раствора. Вообще при вставкахъ слѣдуетъ соблюдать всевозможную аккуратность и, главнымъ образомъ, оберегать отъ малѣйшихъ поврежденій всѣ выступы карнизовъ, перекладинъ, косяковъ и задѣланныхъ площадей. При этихъ вставкахъ помощь со стороны каменотесовъ можетъ быть потребована только для точнаго прилаживанія камней, ступеней лѣстницъ и т. п., но отнюдь не для переноски глыбъ, поднятія ихъ, заливки и закрѣпленія. При возведеніи зданія подрядчикъ долженъ наблюдать за самымъ строгимъ исполненіемъ всѣхъ обязательныхъ полицейскихъ постановленій и отвѣчаетъ за ихъ неисполненіе. Всѣ штукатурныя работы должны быть исполнены самымъ тщательнымъ образомъ, углы и края прямолинейно, совершенно точно по отвѣсу и уровню, карнизы и другіе профили чисто очерчены; неровности въ штукатурныхъ площадяхъ совсѣмъ не допускаются. Забота о пріобрѣтеніи и снабженіи рабочихъ шаблонами и тяга пробныхъ карнизовъ, а равно исполненіе возможныхъ измѣненій въ дѣлаемыхъ пробахъ шаблоновъ, лежитъ на обязанности подрядчика, за что особаго вознагражденія не полагается. Особенно внимательно надо смотрѣть за тѣмъ, чтобы штыри (желѣзные бруски для прикрѣпленія лѣпныхъ и др. украшеній) не приходились вблизи трубъ и т. п. мѣстъ. До принятія на себя подряда подрядчикъ долженъ хорошенько ознакомиться съ самою мѣстностью постройки, мѣстами въѣздовъ, расположеніемъ складовъ матеріаловъ и т. д., такъ какъ возможныя впослѣдствіи съ его стороны заявленія о зависящихъ отъ мѣстныхъ условій затрудненіяхъ въ работахъ во вниманіе приняты быть не могутъ. Пункты для устройства помѣщеній для людей, матеріальныхъ сараевъ, отхожихъ мѣсть и т. д. указываются руководителями постройки и подрядчикъ не имѣетъ права занимать для нихъ другихъ мѣсть. Желѣзныя балки должны быть заложены на ширину въ 20 дюймовъ, длиною на одинъ кирпичъ, въ 8—10 рядовъ, на цементномъ растворѣ. По возведеніи зданія лѣсъ и всѣ деревянныя части слѣдуетъ согласно правиламъ изолировать отъ сосѣднихъ трубъ черепицею и глиною. Концы балокъ, если то потребуется, закладываются въ стѣну сухими. Если въ теченіе строительнаго періода начатую постройку не успѣли подвести подъ крышу до наступленія зимы, то выведенныя стѣны сообразно съ указаніями архитектора слѣдуетъ защитить отъ

влянія непогоды покрытіемъ ихъ рядомъ кирпичей, засыпанныхъ пескомъ, и затѣмъ всё убрать при возобновленіи постройки. Особаго вознагражденія за эти работы не полагается.

в) ДОГОВОРЪ СЪ ПОСТАВЩИКАМИ И МАСТЕРАМИ.

Настоящій договоръ заключенъ между Берлинскимъ сберегательно-строительнымъ обществомъ, зарегистрированнымъ, съ ограниченной отвѣтственностью, и (такимъ-то) на основаніи состоявшихся (тогда-то) торговъ въ слѣдующемъ:

1) (Такой-то) принимаетъ на себя согласно нижеизложеннымъ обѣими сторонами подписаннымъ общимъ и особымъ условіямъ и смѣтамъ (то-то).

2) (Такой-то) обязуется немедленно приступить къ выполненію работъ по заключеніи договора и закончить всё:

земляныя работы	къ (такому-то числу)		
подвальный этажъ	»	»	»
нижній	»	»	»
первый	»	»	»
второй	»	»	»
третій	»	»	»
четвертый	»	»	»
чердакъ	»	»	»

Штукатурныя работы имѣютъ быть начаты (такимъ-то) черезъ восемь дней по полученіи о томъ предложенія и окончены въ теченіе (столькихъ-то) недѣль. Буде наступившіе морозы или иныя препятствія, помимо вины и воли (такого-то), задержать срочное выполнение работъ, то вышеприведенные сроки отодвигаются соотвѣственно возникшему промедленію.

3) Цѣна за поставляемые предметы въ томъ ихъ видѣ, въ которомъ они имѣютъ быть употреблены на постройку, назначается въ (столько-то) руб. и за установку ихъ въ постройкѣ на надлежащее мѣсто въ (столько-то) рублей.

4) Договоръ сей составленъ въ двухъ экземплярахъ и собственноручно подписанъ обѣими сторонами.

г) ДОГОВОРЪ ПО НАЙМУ КВАРТИРЪ.

. дня тысяча девятьсотъ года мы нижеподписавшіеся условились и договорились о слѣдующемъ:

1) Берлинское сберегательно-строительное общество съ ограниченной отвѣтственностью, утвержденное въ законномъ порядкѣ (зарегистрированное), отдало своему члену (такому-то) въ наемъ въ принадлежащемъ обществу и находящемся (тамъ-то) домѣ квартиру подъ № . . . для жилья, состоящую изъ слѣдующихъ помѣщеній:

комнатъ ,	кухни со столовой ,
лавокъ ,	корридоровъ ,
мастерскихъ ,	клозетовъ ,

и, кромѣ того, съ находящимся въ томъ же домѣ ледникомъ, подваломъ и устроенными

для совмѣстнаго пользованія прачешною, чердакомъ для сушки бѣлья и ванною, съ (такого-то) числа на срокъ (такой-то), за годовую плату въ (столько-то) рублей.

2) Арендаторъ обязуется вносить квартирную плату за мѣсяцъ впередъ въ первое воскресенье каждаго мѣсяца, между 10 и 1 час. утра, домохозяину или назначенному имъ вмѣсто себя замѣстителю. При неуплатѣ или неполной уплатѣ въ срокъ квартирныхъ денегъ домовладѣлецъ въ правѣ потребовать очистки квартиры, при чемъ, если бы квартира не была одновременно съ симъ снята другимъ лицомъ, настоящей наемателемъ обязанъ уплатить домовладѣльцу, ранѣе ея освобожденія, арендную плату за текущую четверть года сполна. Если въ теченіе срока дѣйствія сего условія будетъ введенъ новый налогъ на недвижимости, арендаторъ вмѣстѣ съ остальными квартирантами обязуется вносить свою часть, пропорціональную платѣ за его квартиру, и производить эти взносы одновременно съ платежемъ квартирныхъ денегъ.

3) Арендаторъ признаетъ самымъ фактомъ занятія квартиры, что она передана ему въ годномъ для пользованія и исправномъ состояніи, со всеми дверями, замками и ключами, съ исправными печами, кухоннымъ очагомъ и плитою, кухонными полками, стѣнами, обоями, потолками, полами, окнами и т. д. и обязуется квартиру со всеми ея принадлежностями содержать и, при ея освобожденіи, сдать обратно въ такомъ же состояніи, а гвозди, крючки, винты и т. п., вбитые и ввинченные въ стѣны и дерево, не вынимать. Отъ арендатора ожидается, что, въ интересахъ общей пользы, онъ будетъ обращаться съ квартирою во всехъ отношеніяхъ такъ же, какъ со своею собственностью.

4) Передѣлка квартиры и ея принадлежностей можетъ быть произведена только съ письменнаго согласія домовладѣльца. Расходы за сдѣланныя въ квартирѣ и служебныхъ помѣщеніяхъ улучшенія домовладѣльцемъ не возмѣщаются. Арендаторъ долженъ во всякое время допускать производство признанныхъ домовладѣльцемъ необходимыми и цѣлесообразными измѣненій и улучшеній въ домѣ и при домѣ, равно и въ самой квартирѣ, независимо отъ того, насколько таковыя для него стѣснительны, и не требовать за то никакого вознагражденія. Въ цѣляхъ возможно лучшаго содержанія квартиры арендаторъ обязуется тщательно провѣтривать ее, а при топкѣ печей давать остатку топлива хорошенько прогорать до закрытія трубъ.

5) Домовладѣлецъ или его довѣренный имѣютъ право свидѣтельствовать состояніе квартиры во всехъ ея частяхъ. Послѣ отказа отъ квартиры арендаторъ обязанъ допустить осмотръ ея съ 10 ч. утра до 6 ч. вечера.

6) Арендаторъ не въ правѣ заниматься въ квартирѣ никакимъ другимъ ремесломъ, кромѣ указаннаго имъ домовладѣльцу. Объ обязуется давать на установленныхъ явочныхъ листкахъ вѣрныя показанія обо всехъ лицахъ, проживающихъ въ его квартирѣ, и о родѣ ихъ занятій; при обнаруженіи невѣрныхъ показаній домохозяинъ въ правѣ отказать ему отъ квартиры.

7) Сдача квартирантомъ комнатъ отъ себя допускается лишь въ видѣ исключенія по письменному на то согласію домохозяина.

8) Водю квартира снабжается изъ общаго водопровода и арендаторъ можетъ пользоваться ею лишь для собственныхъ нуждъ. Не слѣдуетъ также расходовать ее безцѣльно, но только по мѣрѣ надобности. Въ сточныя раковины не слѣдуетъ бросать никакихъ зловонныхъ веществъ или допускать переполненія или засоренія ихъ, находящіяся подъ ними полъ и стѣны слѣдуетъ всегда держать сухими; если же засореніе, тѣмъ не менѣе, случится, арендаторъ долженъ устранить его за свой счетъ при посредствѣ указаннаго ему домохозяиномъ мастера, а до того времени пріостановить пользованіе водопроводомъ и стокомъ. Пользованіе водопроводомъ должно быть прекращено и въ случаѣ, если домохозяинъ признаетъ то нужнымъ, вслѣдствіе продолжительныхъ мо-

розовъ. Если бы по какимъ-нибудь причинамъ водопроводъ пришелъ въ неисправность и правильность водоснабженія нарушилась, арендаторъ не можетъ требовать вознагражденія за это, даже и тогда, когда онъ пользуется водою для своихъ ремесленныхъ работъ. Клозетъ долженъ быть содержимъ въ постоянной чистотѣ; въ него нельзя выливать помой или бросать мусоръ, отбросы, тряпки и, вообще, такіе предметы, которые могли бы его засорить. Если же случится засореніе, арендаторъ долженъ немедленно устранить его за свой счетъ при посредствѣ указаннаго домовладѣльцемъ мастера; арендаторъ и его домочадцы не могутъ пользоваться клозетомъ, пока онъ не прочищенъ; воспрещается пользоваться имъ и въ то время, когда онъ замерзаетъ. Арендаторъ долженъ слѣдить за тѣмъ, чтобы, во избѣжаніе безцѣльной траты воды вслѣдствіе порчи крановъ, тотчасъ сообщалось о томъ управляющему домомъ.

9) Для соблюденія общаго порядка въ домѣ установлены нижеслѣдующія правила:

§ 1. Соръ, битое стекло, осколки, кухонные отбросы и помой выносятся только на назначенное для того мѣсто; кухонный мусоръ и пр. можетъ храниться въ кухнѣ не долѣе сутокъ.

§ 2. Колка дровъ можетъ производиться только на дворѣ, на отведенномъ для того мѣстѣ.

§ 3. Квартирантъ обязанъ содержать занимаемая имъ помѣщенія въ чистотѣ.

§ 4. Дворъ, площадки лѣстницъ, лѣстницы, входы въ погреба и другія предназначенныя для общаго пользованія мѣста не должны быть загромождаемы.

§ 5. Стирка и сушка бѣлья въ квартирахъ не допускается, равнымъ образомъ не дозволяется пользоваться балконами, галереями и окнами для сушки бѣлья или выставленія на солнце постелей: стирка можетъ производиться только въ прачешныхъ, а сушка бѣлья на чердакахъ. Каждый квартирантъ предувѣдомляется о времени наступленія его очереди пользованія прачешною и чердакомъ. Обмѣняться очередью въ пользованіи прачешною и чердакомъ жильцы могутъ только съ согласія домовой конторы. Послѣ стирки прачешная должна быть хорошо вымыта и вычищена, а ключи должны быть немедленно вручены управляющему домомъ.

§ 6. Если ванная свободна, то каждый жилецъ въ правѣ занять ее на одинъ часъ, если же всѣ ванныя комнаты заняты, то пользоваться ими разрѣшается поочередно, по увѣдомленію. Послѣ мытья ванная должна быть хорошо вымыта и ключъ отъ нея тотчасъ же отданъ управляющему домомъ.

§ 7. Осторожное обращеніе съ освѣщеніемъ и огнемъ лежитъ на обязанности каждаго квартиранта. Поэтому никто не долженъ ходить съ зажженною свѣчею, безъ фонаря, по двору, на чердакъ или въ погребъ. Воспрещается хранить золу въ квартирѣ, на чердакахъ или въ погребѣ; она должна тщательно заливаться водою и послѣ того высыпаться въ указанное для того мѣсто.

§ 8. Держать какихъ бы то ни было домашнихъ животныхъ дозволяется лишь съ согласія домохозяина.

§ 9. Вывѣски допускаются лишь съ согласія домохозяина.

Квартиранты не откажутъ назначенному домовладѣльцемъ управляющему домомъ въ своемъ содѣйствіи къ поддержанію домашнего порядка.

10) Расходы по совершенію и продленію срока сего условія принимаетъ на себя наниматель квартиры.

11) Безъ письменнаго согласія домохозяина арендаторъ не можетъ передавать своихъ правъ по этому условію.

12) Если арендаторъ не пожелаетъ продолжать пользоваться квартирою, то извѣщаетъ объ отказѣ отъ нея, заказнымъ письмомъ, за три, по крайней мѣрѣ, мѣсяца до

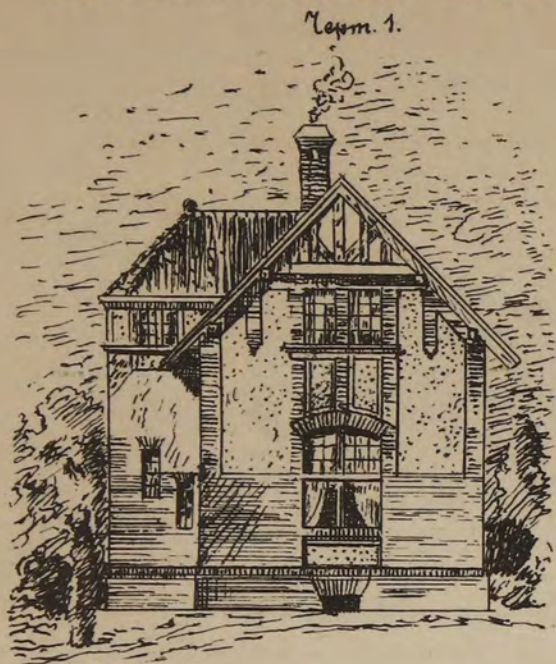
истечения срока сего условия, иначе договоръ считается продленнымъ еще на полгода. Со стороны же домовладѣльца не можетъ послѣдовать отказа отъ квартиры до тѣхъ поръ, пока арендаторъ состоитъ членомъ Берлинскаго сберегательно-строительнаго общества, учрежденнаго на условіяхъ ограниченной отвѣтственности, и исполняетъ все обязательства договора. По выходѣ арендатора изъ общества или въ случаѣ его смерти настоящій договоръ считается уничтоженнымъ съ началомъ первой четверти года, буде между домовладѣльцемъ и наслѣдниками бывшаго арендатора не состоится новаго соглашения. Если одинъ изъ наслѣдниковъ вступаетъ въ общество, то тѣмъ самымъ онъ приобретаетъ все права по сему договору, какъ равно и вдова, если бы она даже не была наслѣдницею. Если же является нѣсколько претендентовъ на данную квартиру, то преимущественно пользуется вдова, а между остальными вопросъ рѣшается по жребію. Заинтересованныя лица должны заявить въ теченіе четырехъ недѣль послѣ смерти арендатора—желаютъ ли они воспользоваться своимъ правомъ.

13) При неисполненіи арендаторомъ условій сего контракта домохозяинъ имѣетъ право потребовать очищенія квартиры.

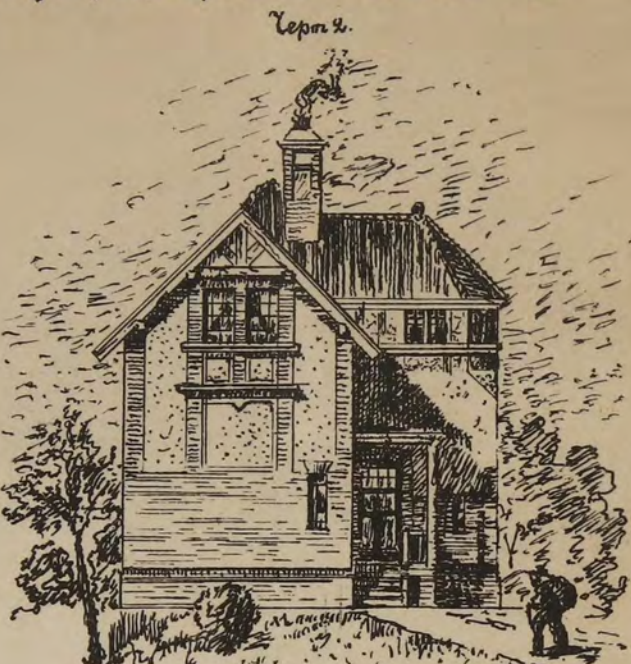
14) По жалобѣ одной изъ сторонъ всякій споръ разрѣшается третейскимъ судомъ. Порядокъ образованія третейскаго суда и его дѣлопроизводство устанавливаетъ Берлинское сберегательно-строительное общество.



Односемейный домъ-особнякъ Гюхстской фабрики красокъ въ Гюхстѣ №16.

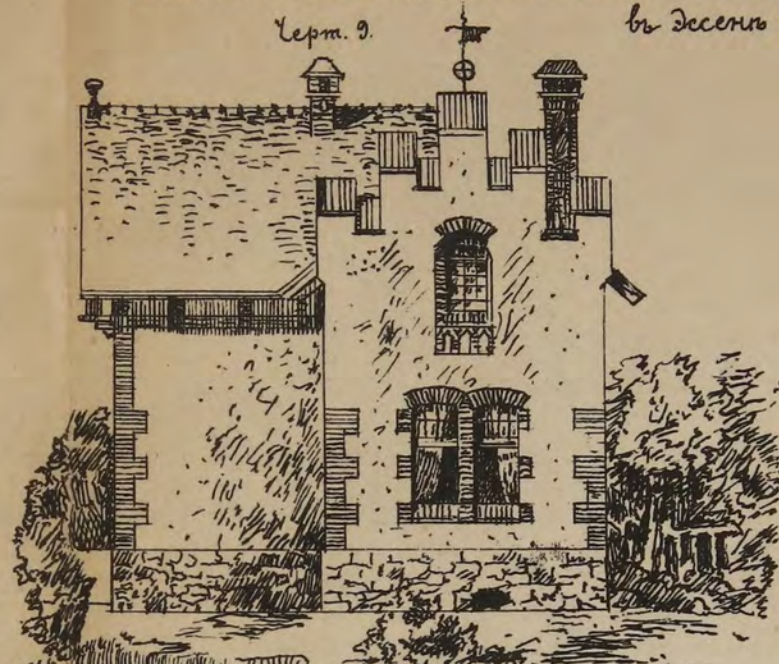


Передній фасадъ.

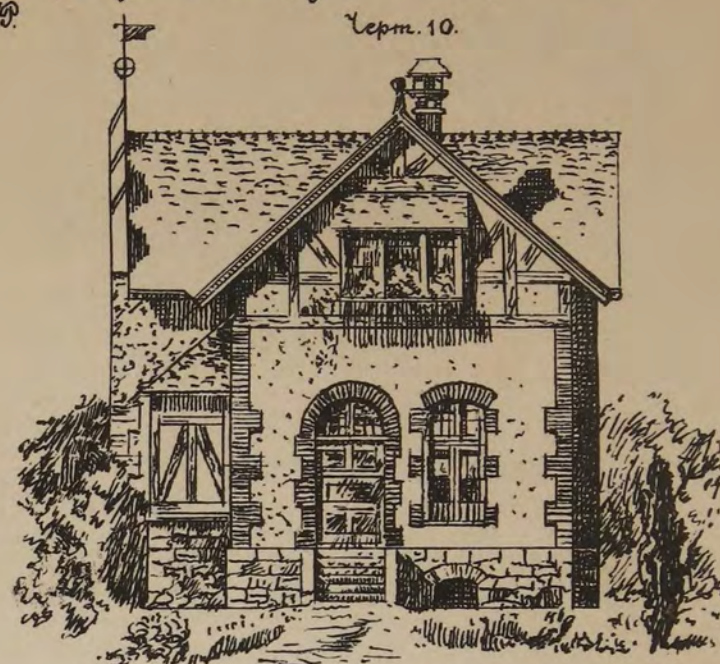


Задній фасадъ.

Односемейный домъ-особнякъ колоніи Гюхстергаузенъ на Крупновскихъ заводахъ въ Дессель №19.

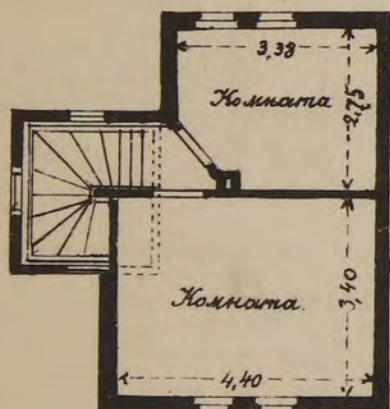


Передній фасадъ.



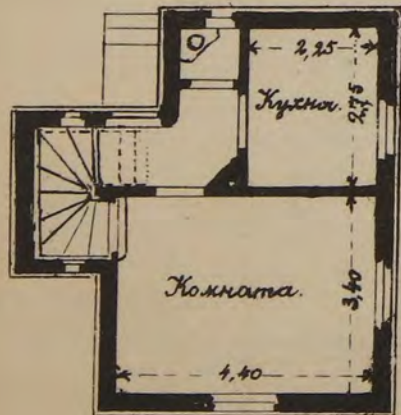
Задній фасадъ.

Черт. 3.



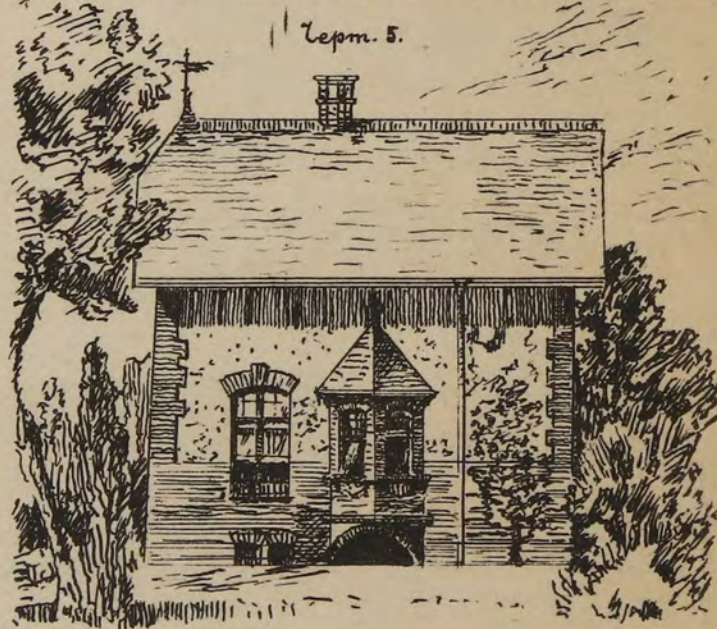
Верхній этажъ.

Черт. 4.

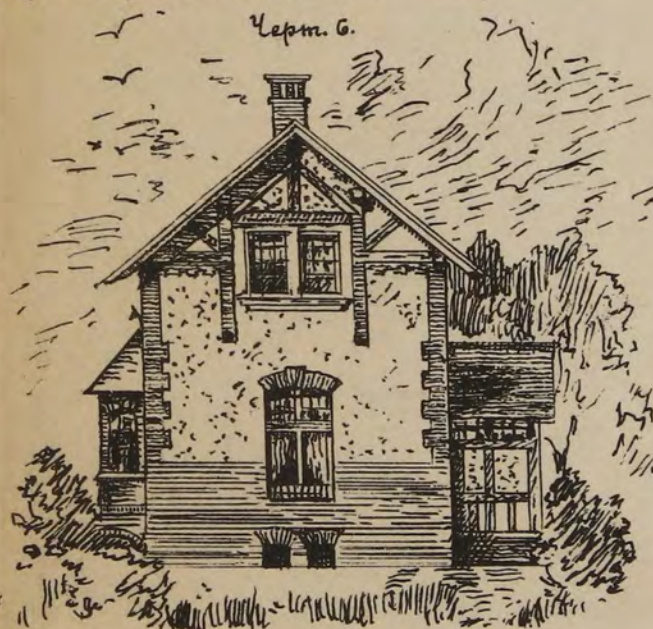


Нижній этажъ.

Односемейный домъ-особнякъ Гюхстской фабрики красокъ въ Гюхстѣ №16.

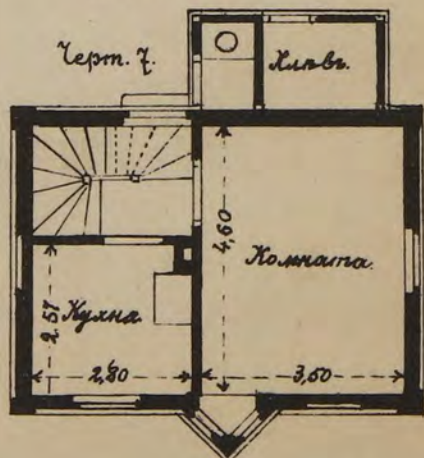


Передній фасадъ.



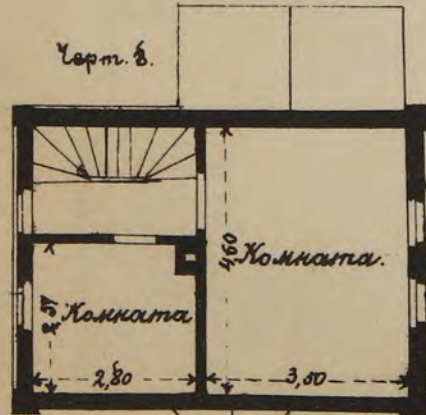
Задній фасадъ.

Черт. 7.



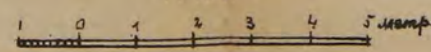
Нижній этажъ.

Черт. 8.

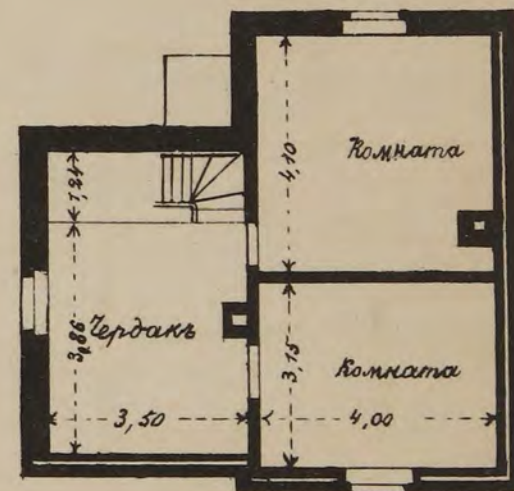


Верхній этажъ.

1:150.

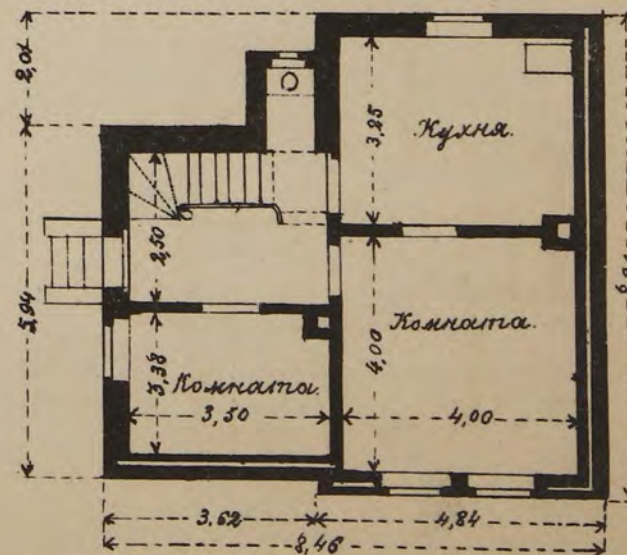


Черт. 11.

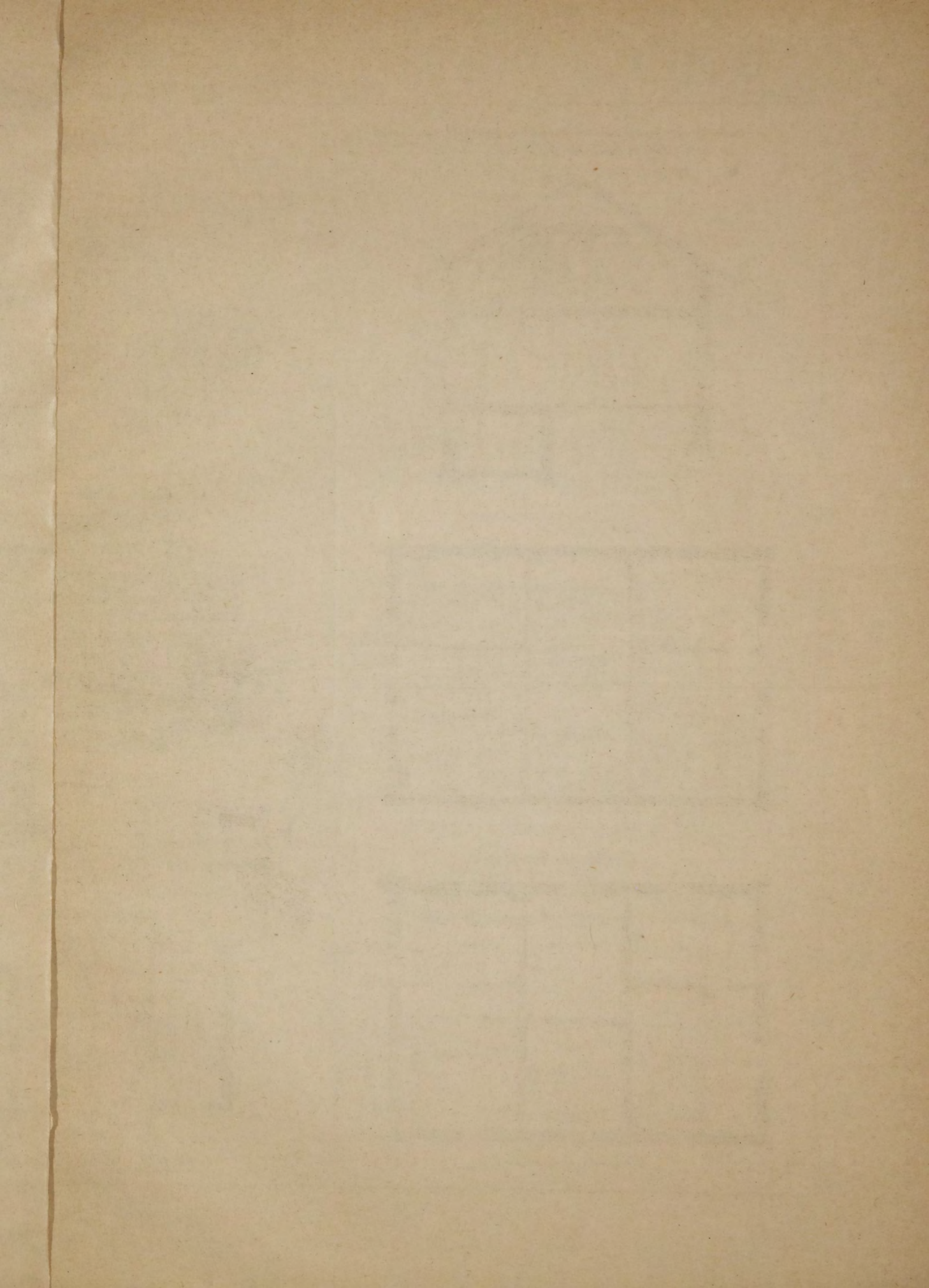


Верхній этажъ.

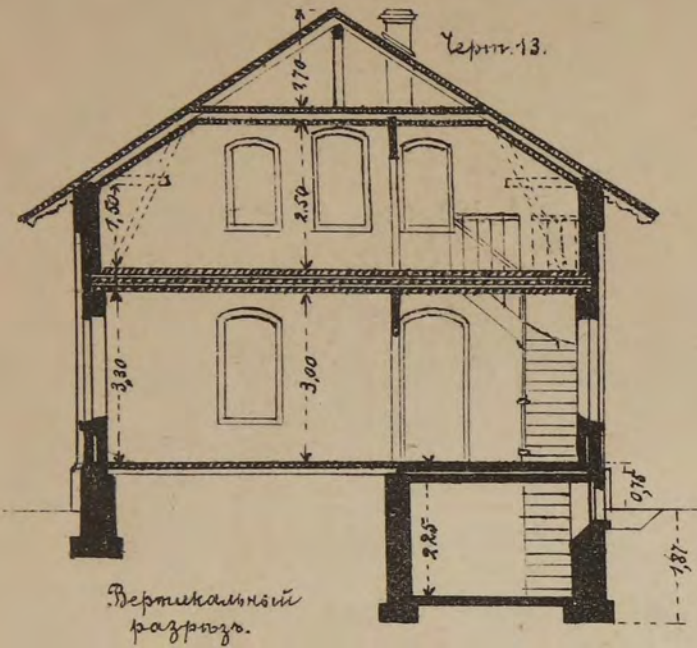
Черт. 12.



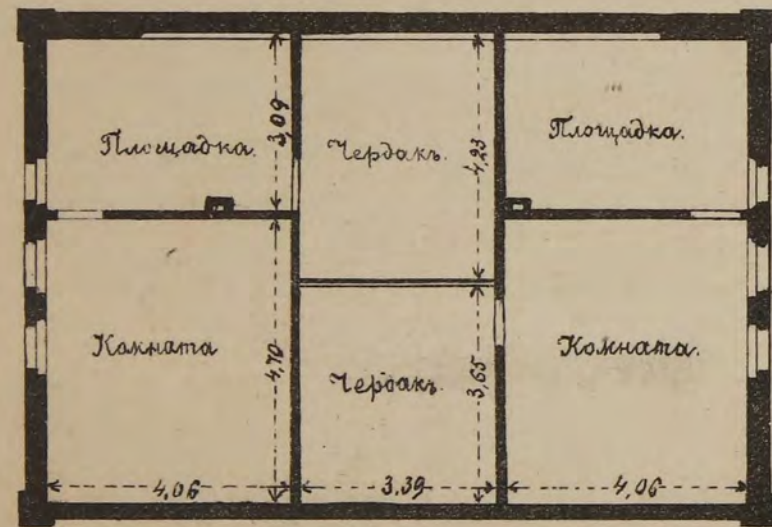
Нижній этажъ.



Домъ съ парными отдѣльными квартирами казенной желѣзнодорожной работѣ колоній въ Осабрѣкѣ.

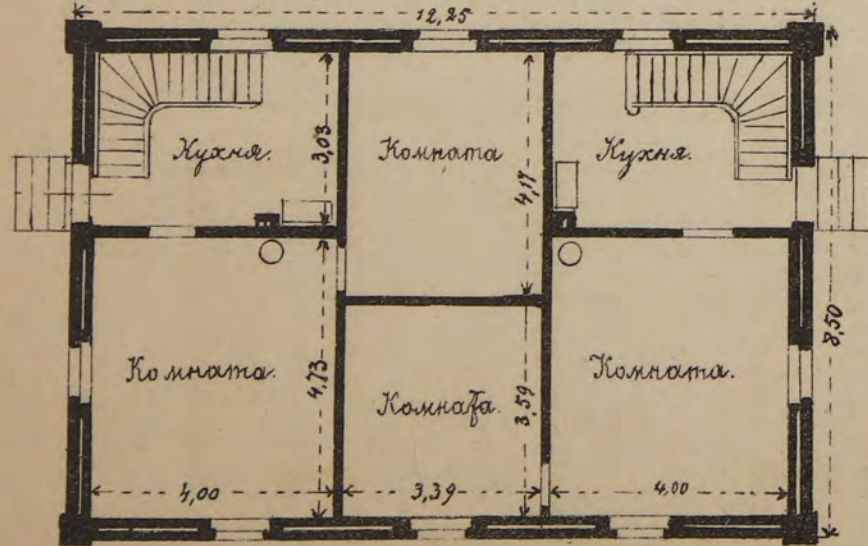


Черт. 14.



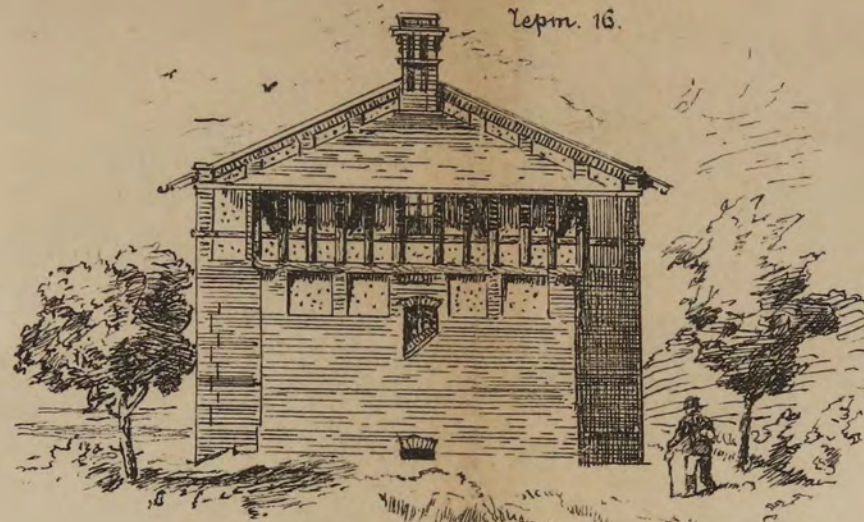
Мансардовъ этажъ.

Черт. 15.



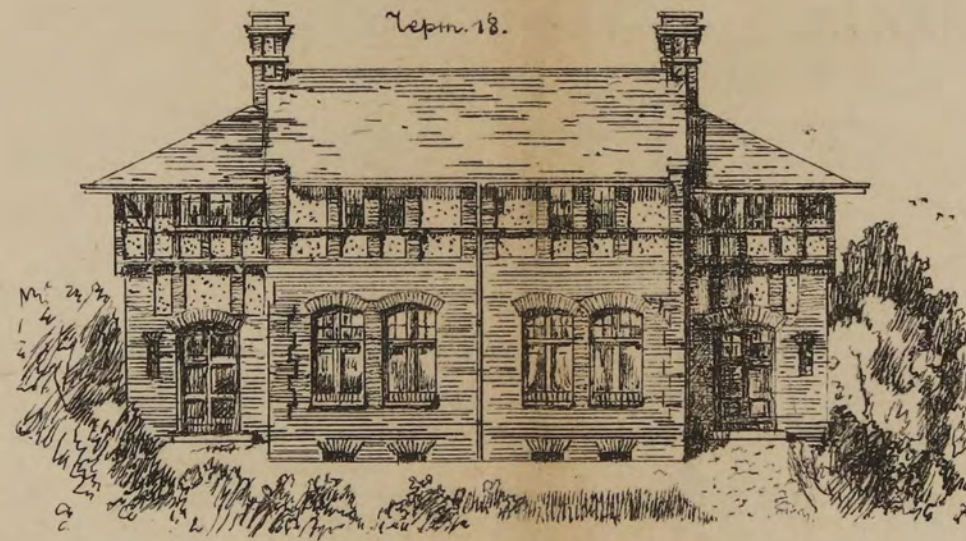
Нижний этажъ

Домъ съ парными отдѣльными квартирами работѣ колоній завода Говалста въ Дитрихсдорфѣ близъ Кима.



Боковой фасадъ.

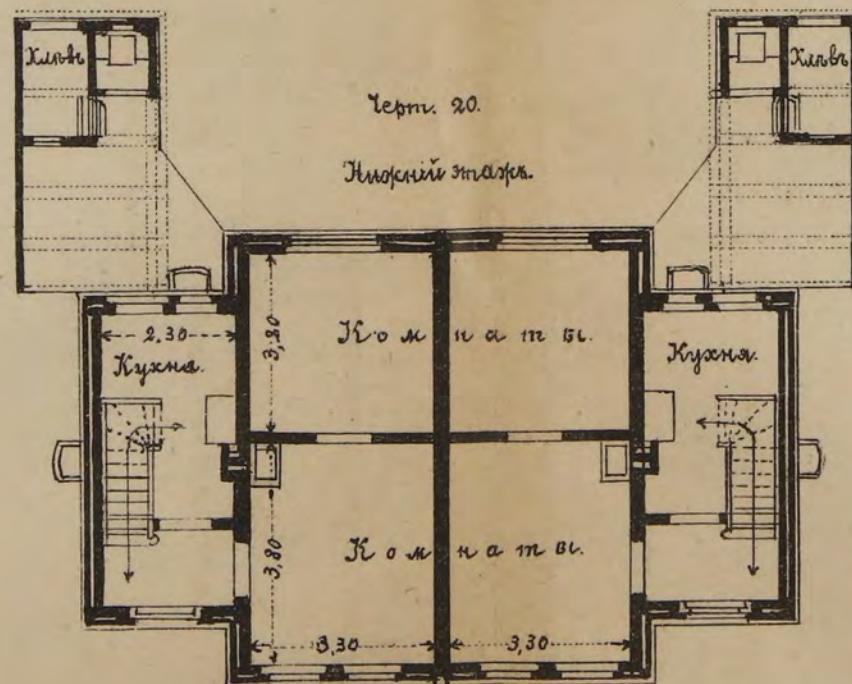
Черт. 18.



Передний фасадъ.

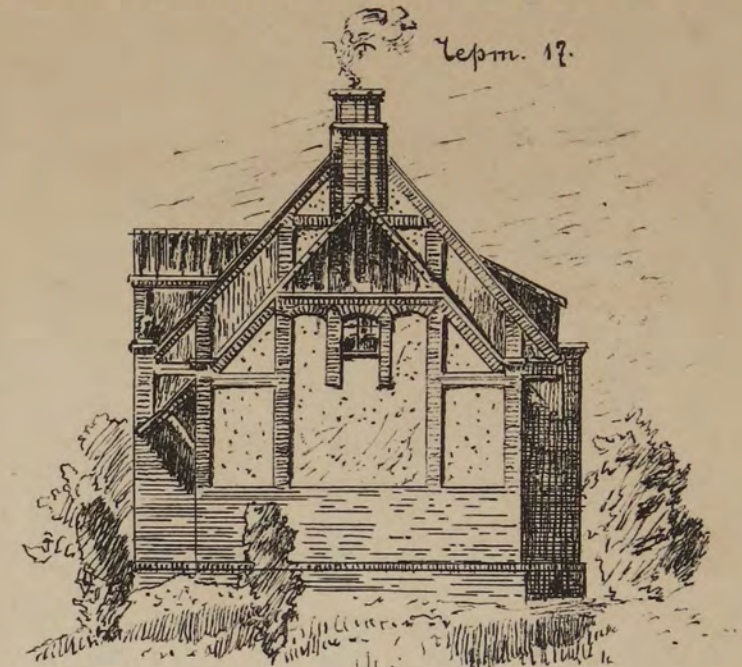
Черт. 20.

Нижний этажъ.



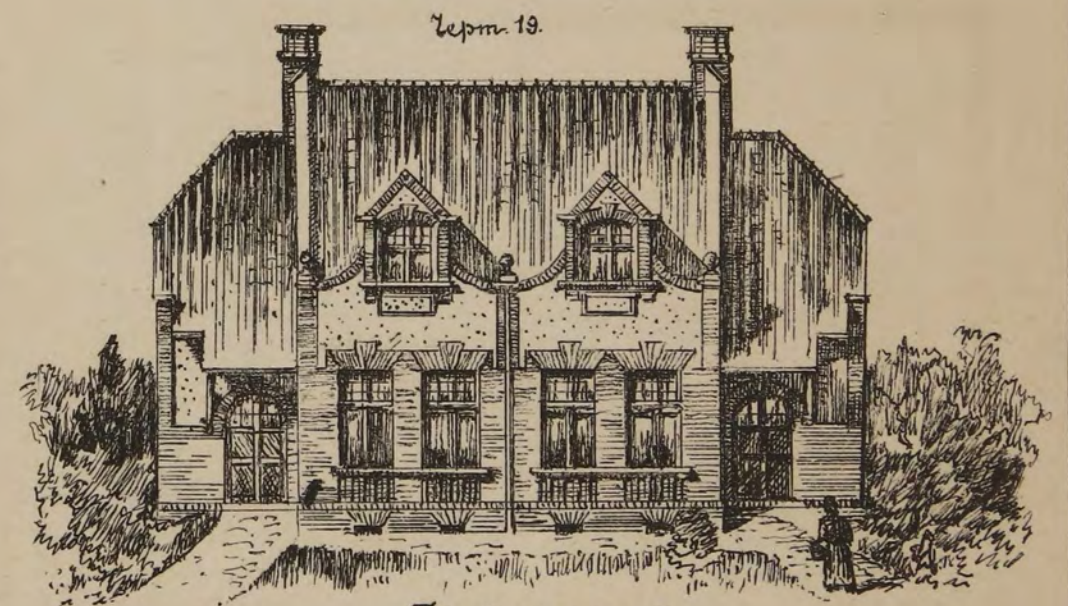
1:150. 10 метр.

Черт. 17.



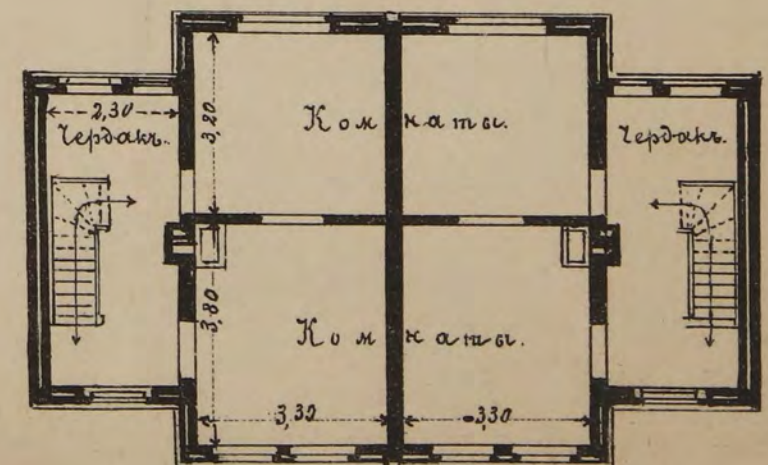
Боковой фасадъ.

Черт. 19.



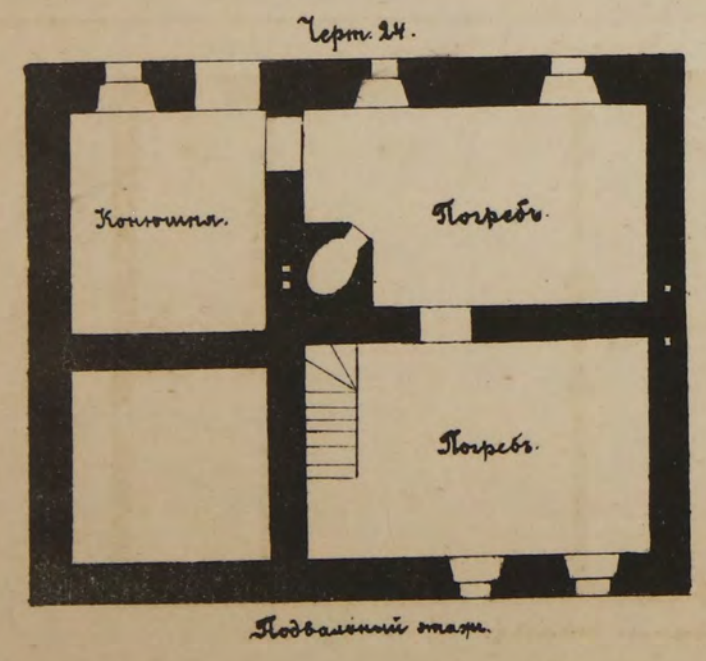
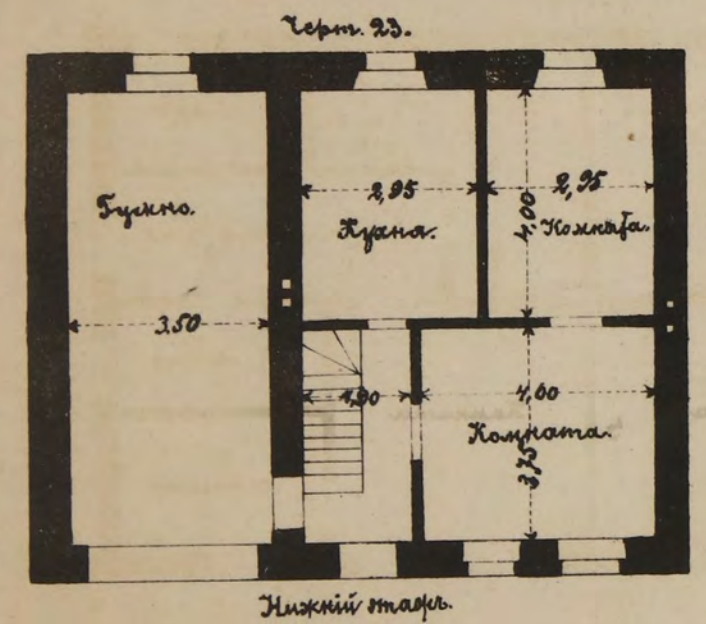
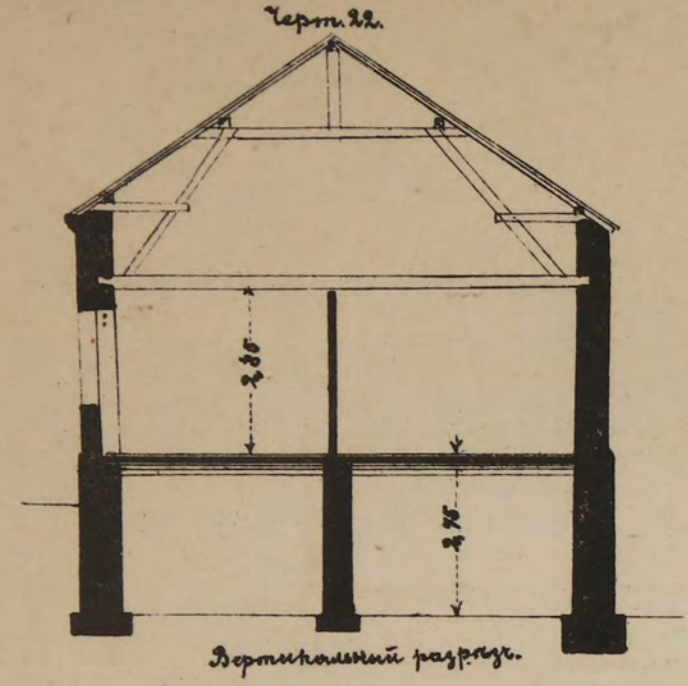
Передний фасадъ.

Черт. 21.

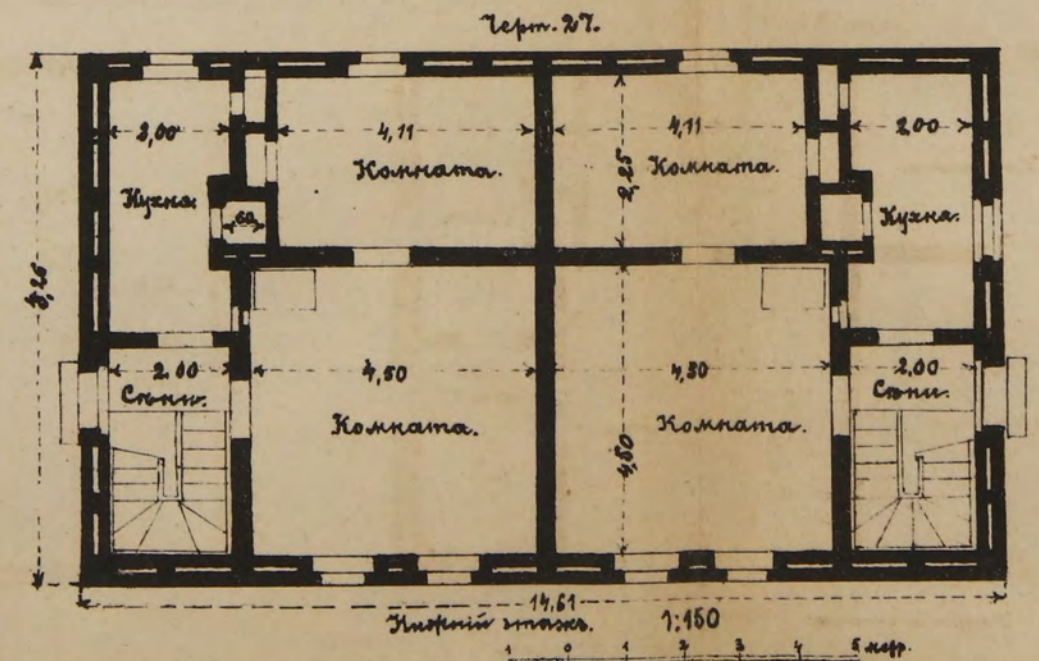
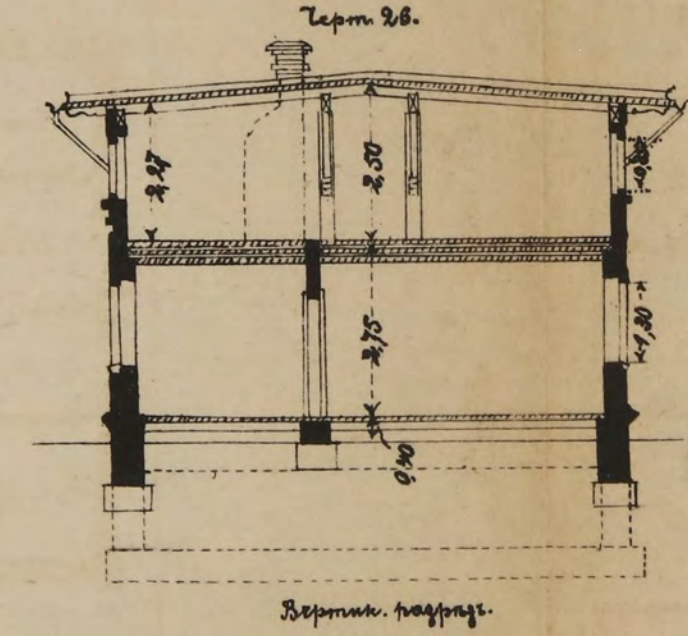
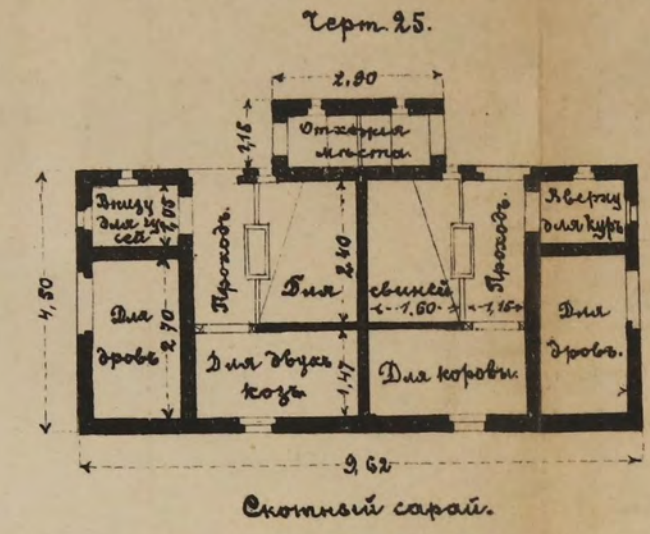


Мансардовъ этажъ.

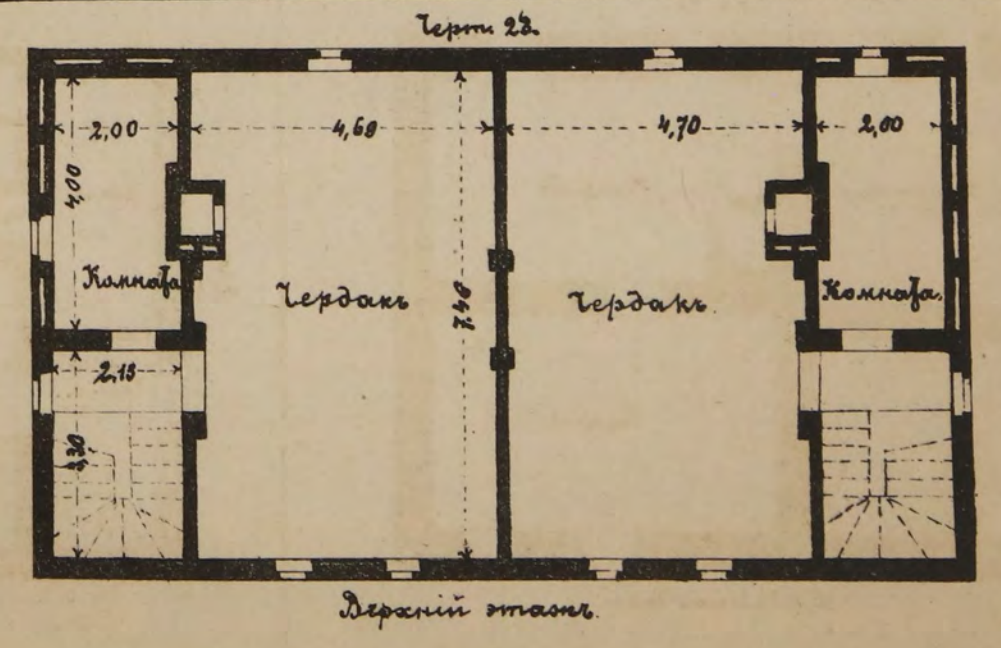
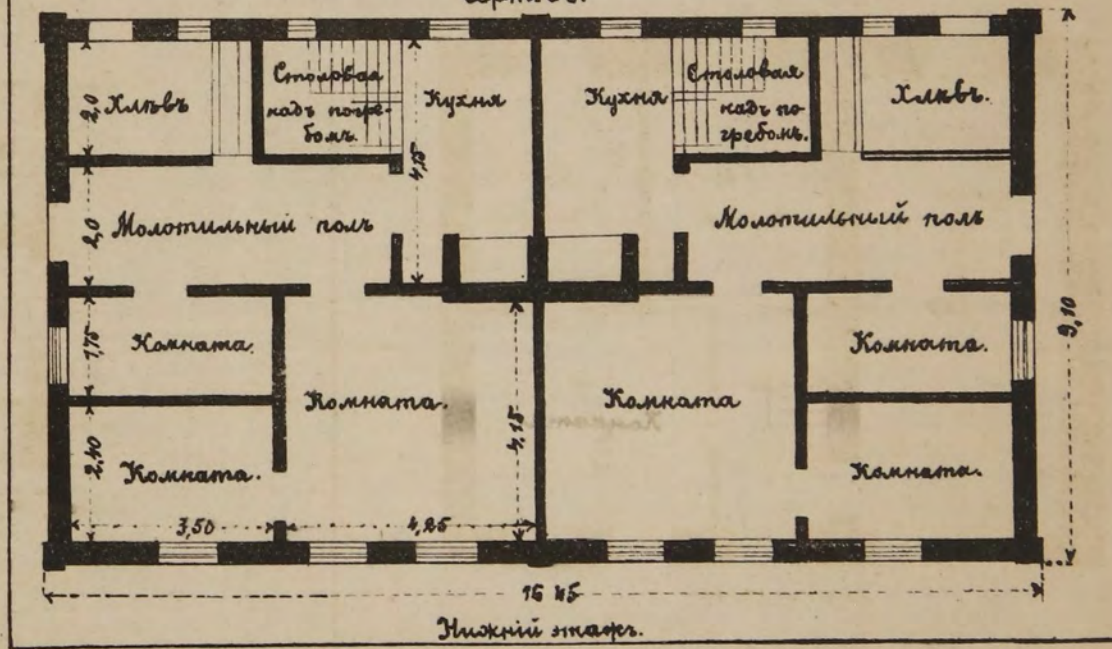
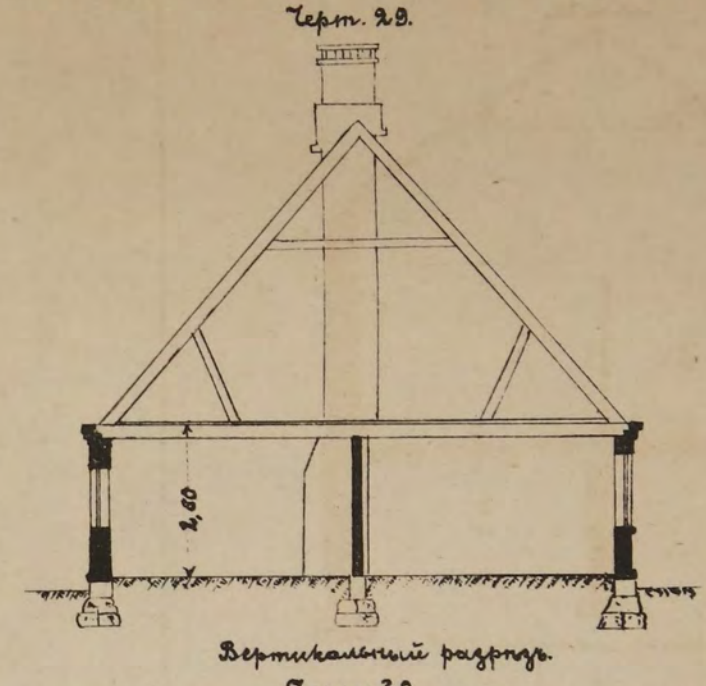
Сельский односемейный дом-особняк для рабочих Мерцигского округа.



Сельский дом с парными отделимыми квартирами для рабочих Юмекского сельскохозяйственного общества. (Проект удостоен премии)

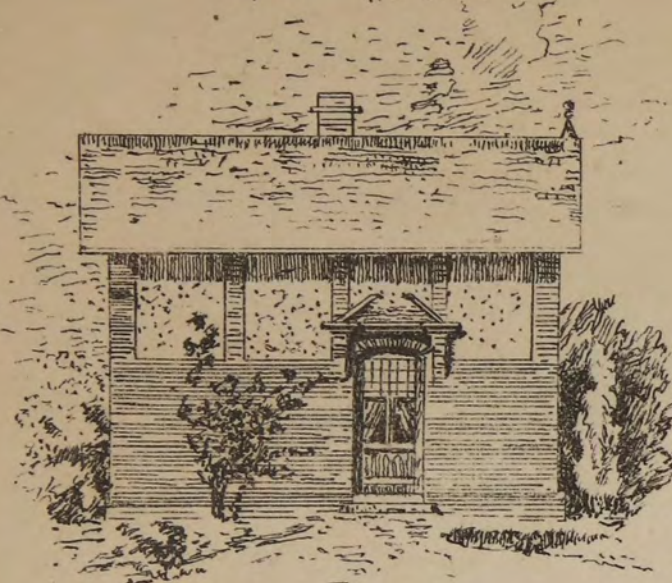


Сельский дом с парными отделимыми квартирами в Солвштейнском имении графа Вольфендфершторфа.



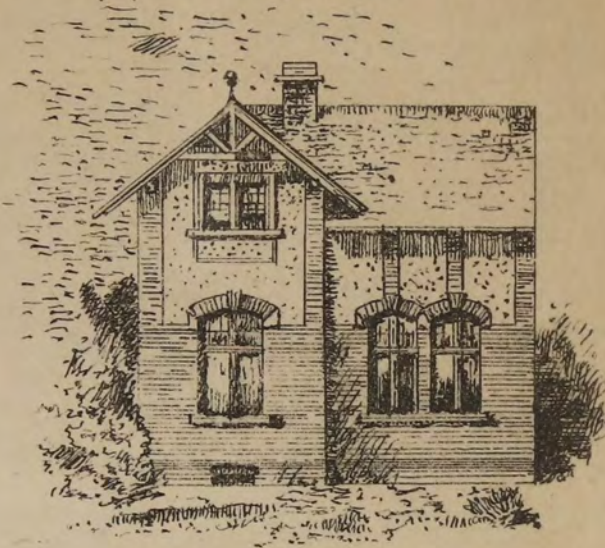
Дом с расположенными в ряд квартирами
работой колонии Мариенталь Гарбургской Компании каучуковыми шпатель.

Черт. 31.



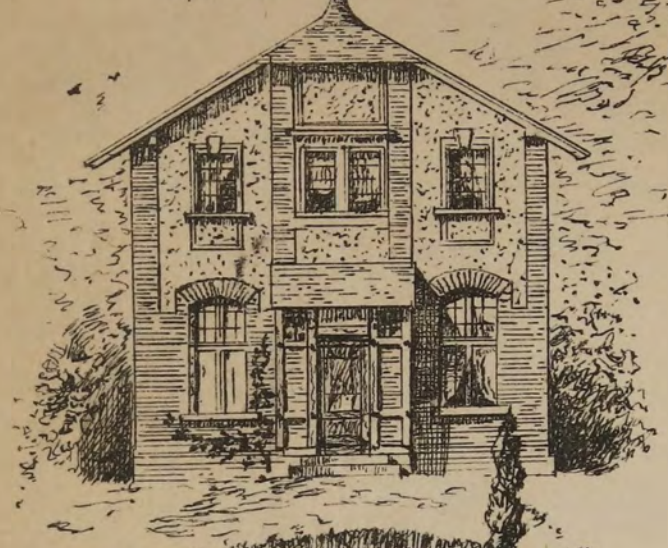
Боковой фасад условной части дома.

Черт. 32.



Передний фасад условной части дома.

Черт. 33.



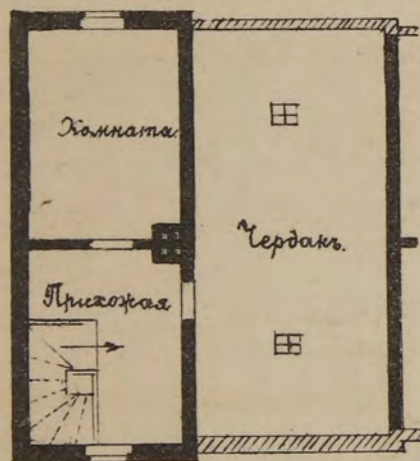
Передний фасад средней части дома.

Черт. 34.



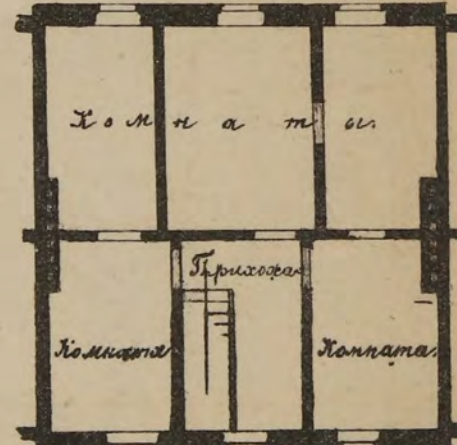
Передний фасад соединительной части дома.

Черт. 35.



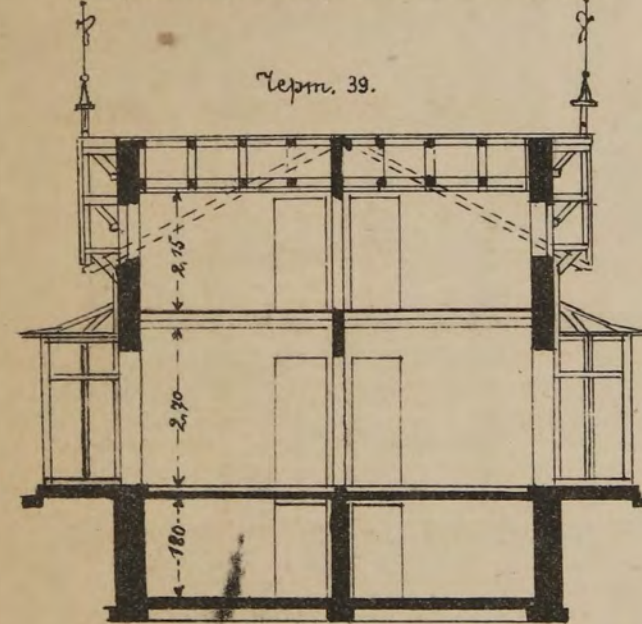
Мансарда условной части дома.

Черт. 37.



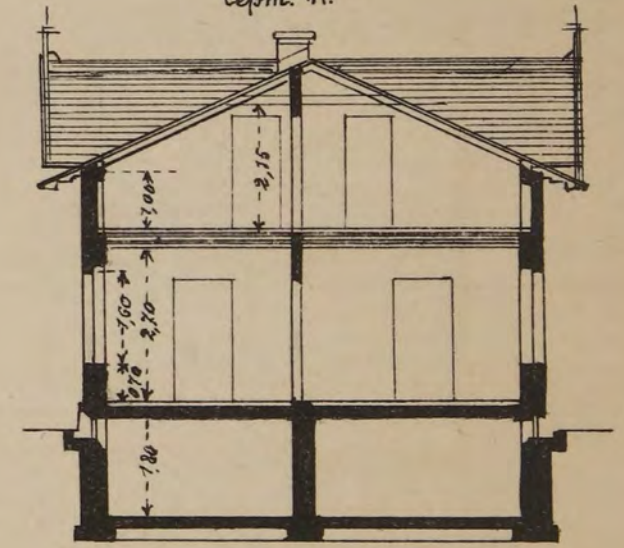
Мансарда средней части дома.

Черт. 39.



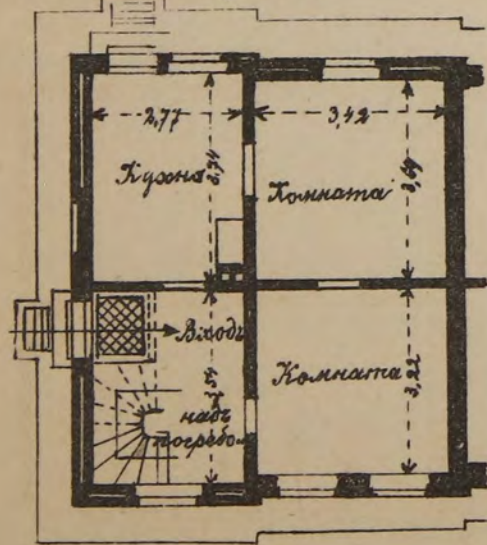
Вертикальный разрез средней части дома.

Черт. 41.



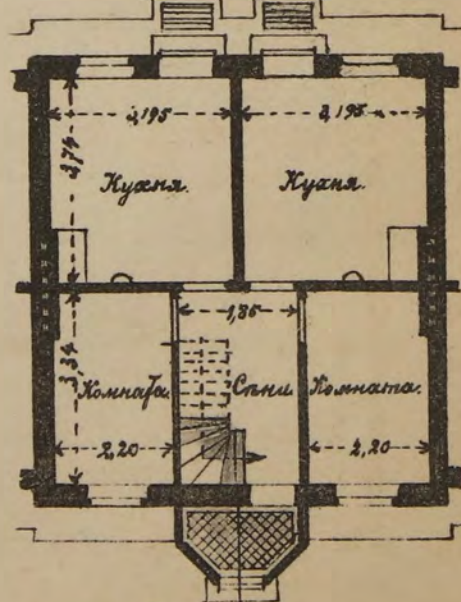
Вертикальный разрез соединительной части дома.

Черт. 36.



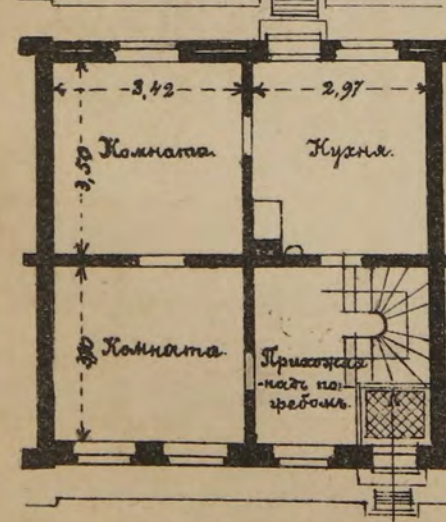
Нижний этаж условной части дома.

Черт. 38.



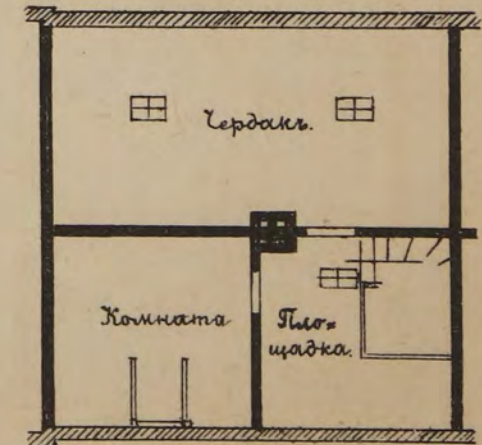
Нижний этаж средней части дома.

Черт. 40.



Нижний этаж соединительной части дома.

Черт. 42.



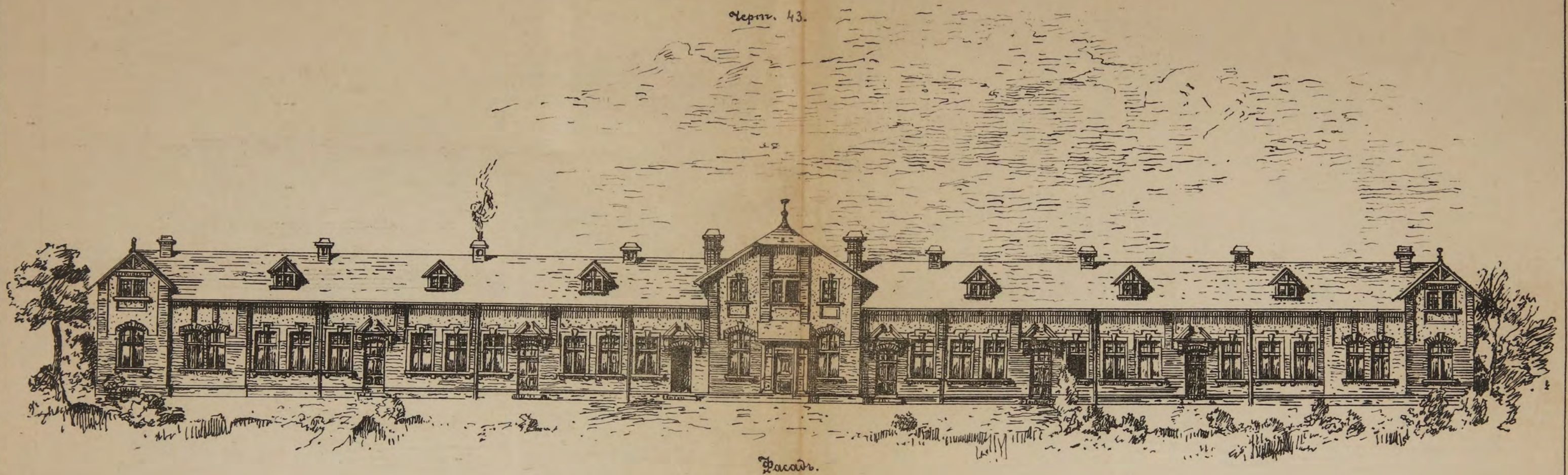
Мансарда соединительной части дома.

1:450

10 метр

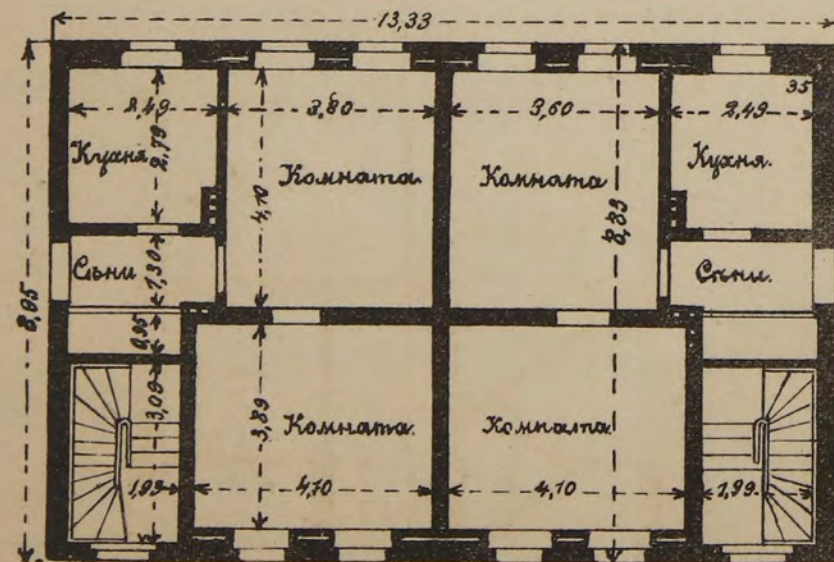
Домъ съ расположенными въ рядъ квартирами.
рабочей колонии „Марьенталь“ Гамбургской Компаніи казенныхъ издѣлій.

Черт. 43.



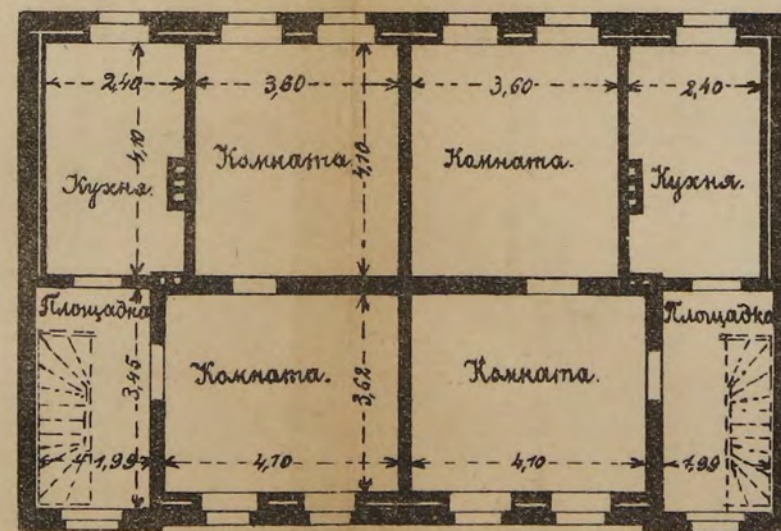
Планъ четырехъ-семейнаго дома рабочей колоніи казеннаго торпеднаго завода въ Фридрихсборгѣ.

Черт. 44.



Планъ этажа.

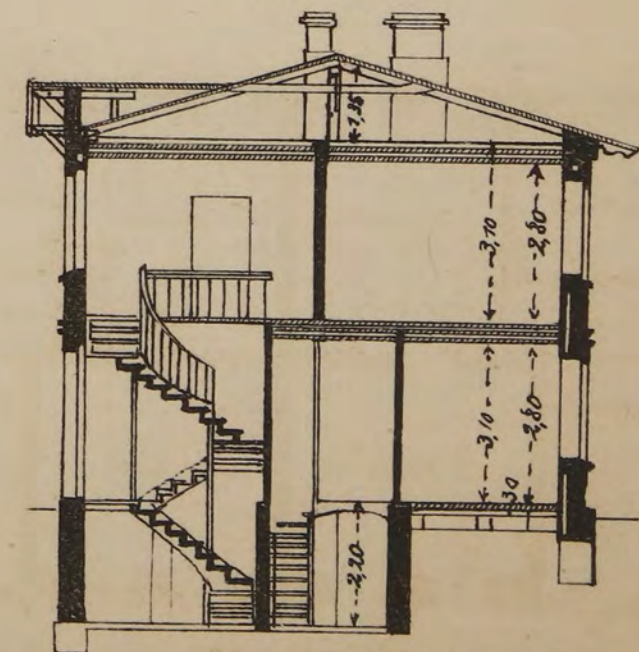
Черт. 45.



Верхній этажъ.

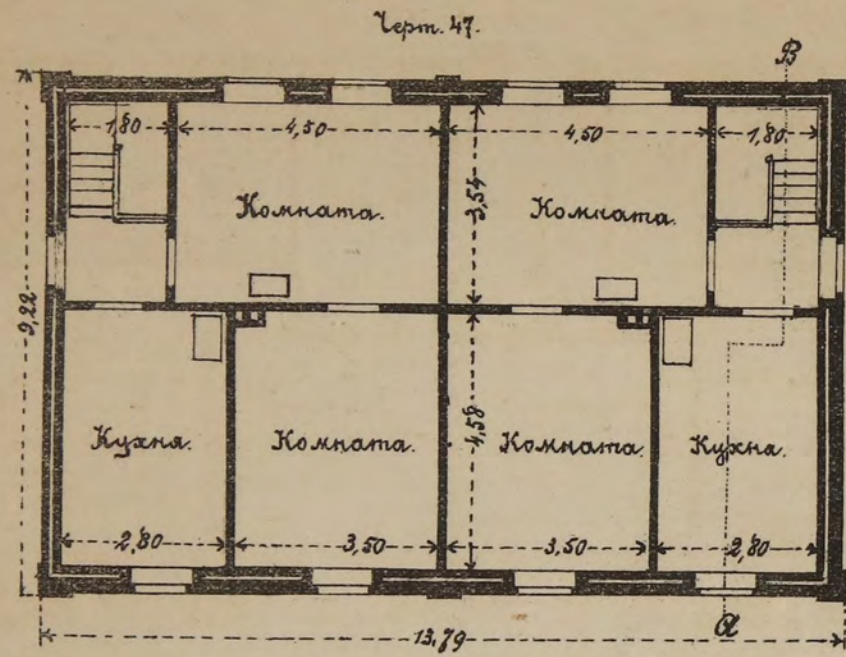
1:150

Черт. 46.

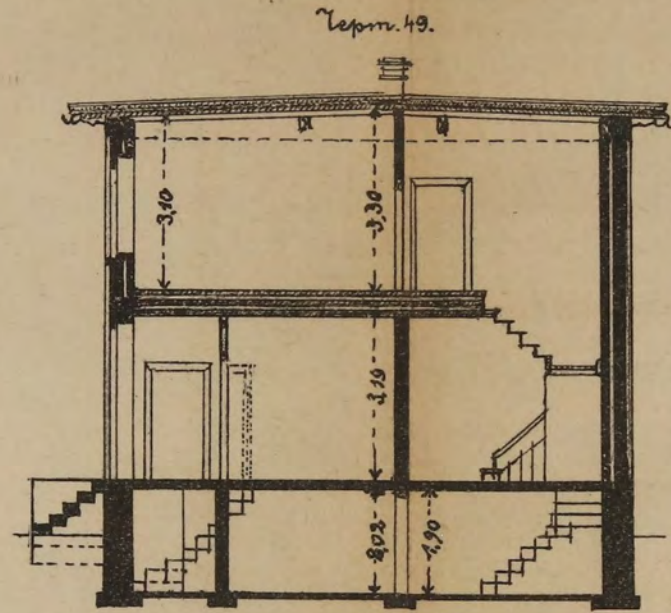


Вертикальный разрезъ.

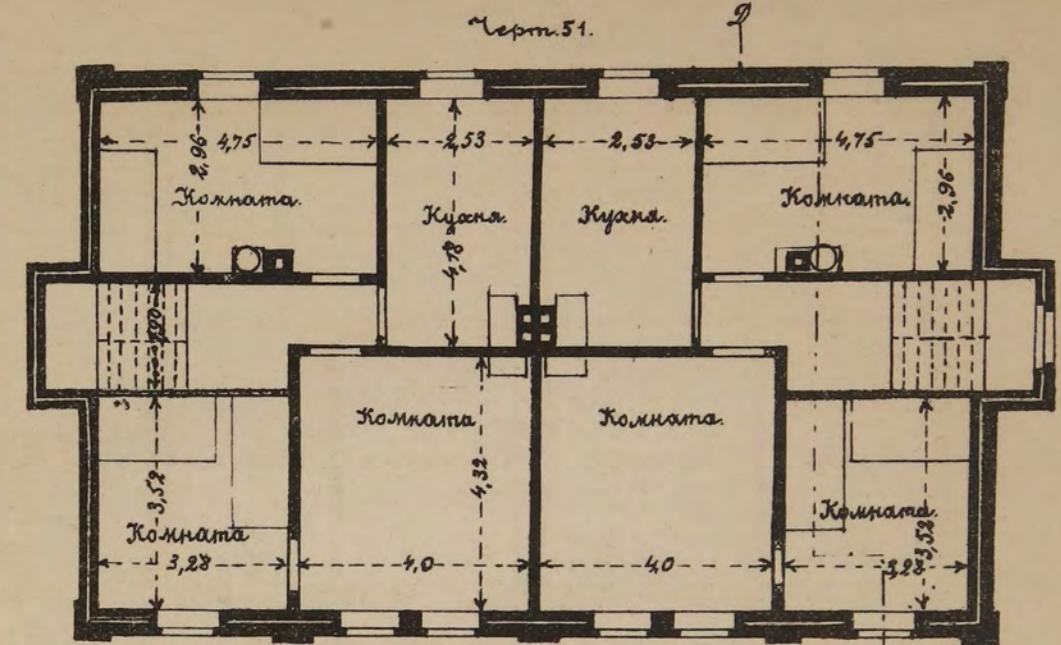
Два плана
семьдесят-семейного дома
казенных жальюзодорфских мастерских Лейнсаузен
в Ганноверь.



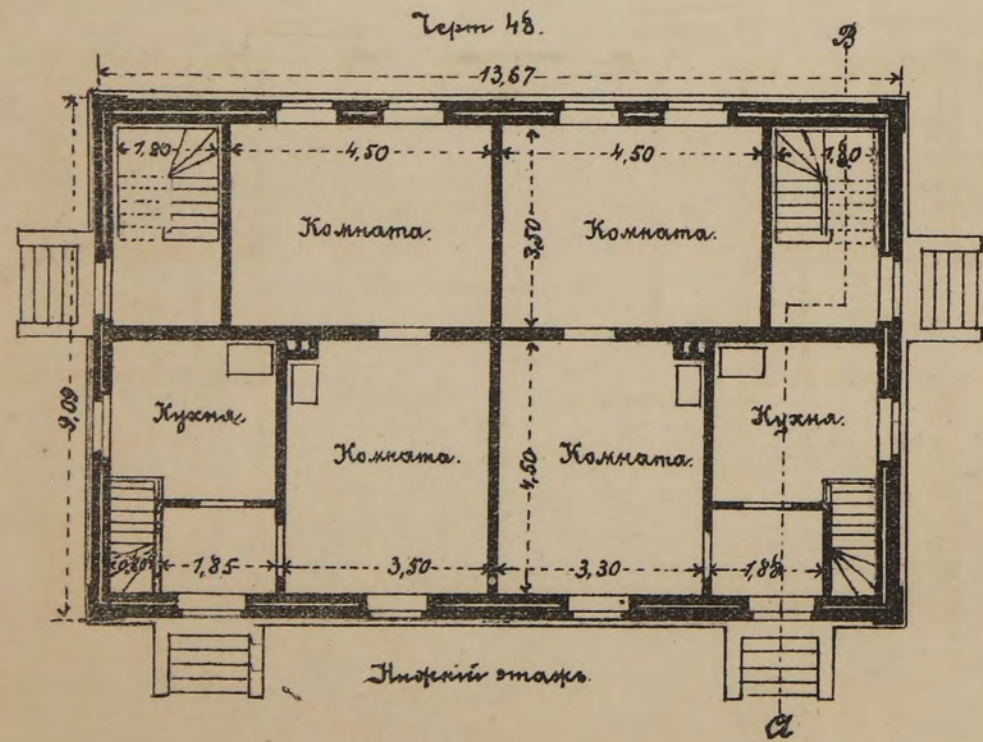
Верхний этаж.



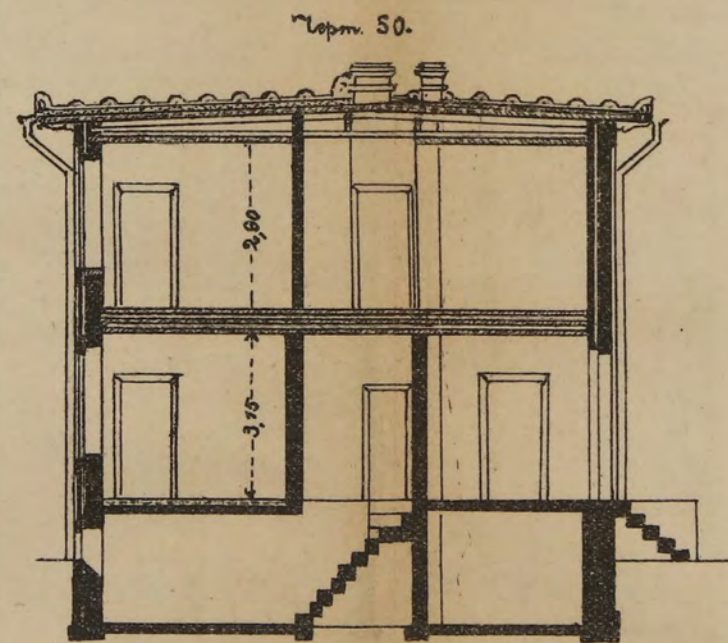
Вертикальный разрез по линии А-Б.



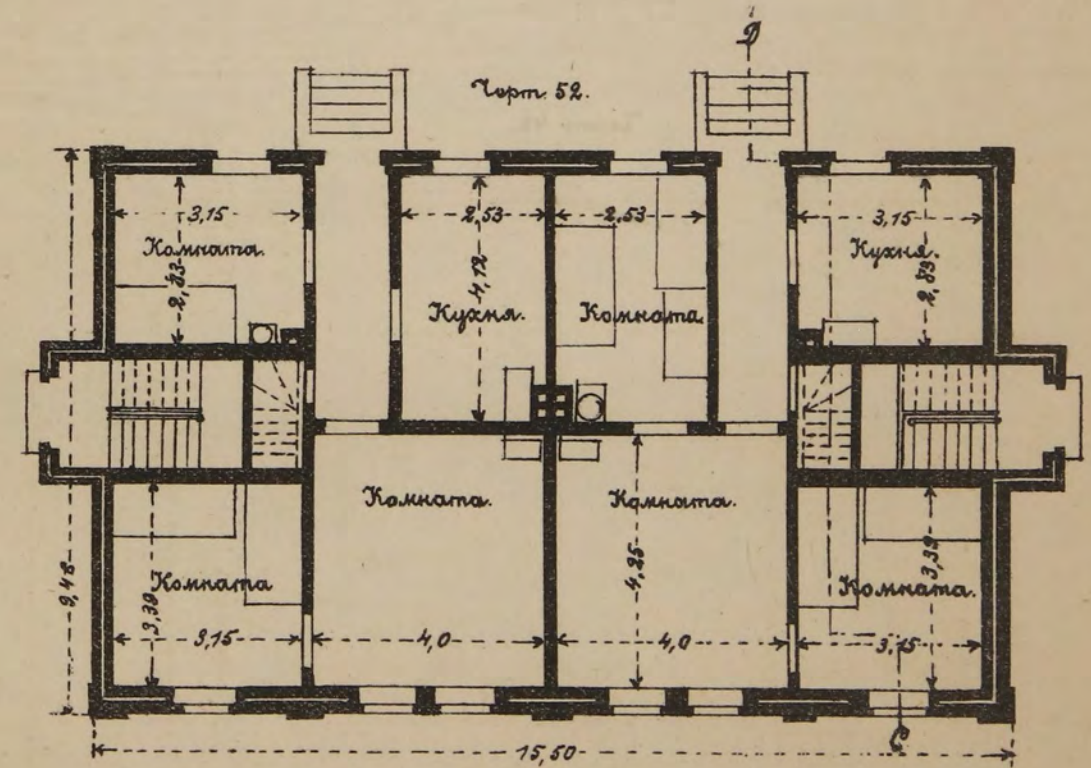
Верхний этаж.



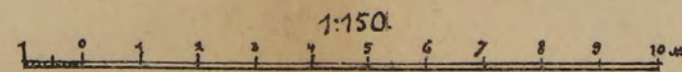
Нижний этаж.

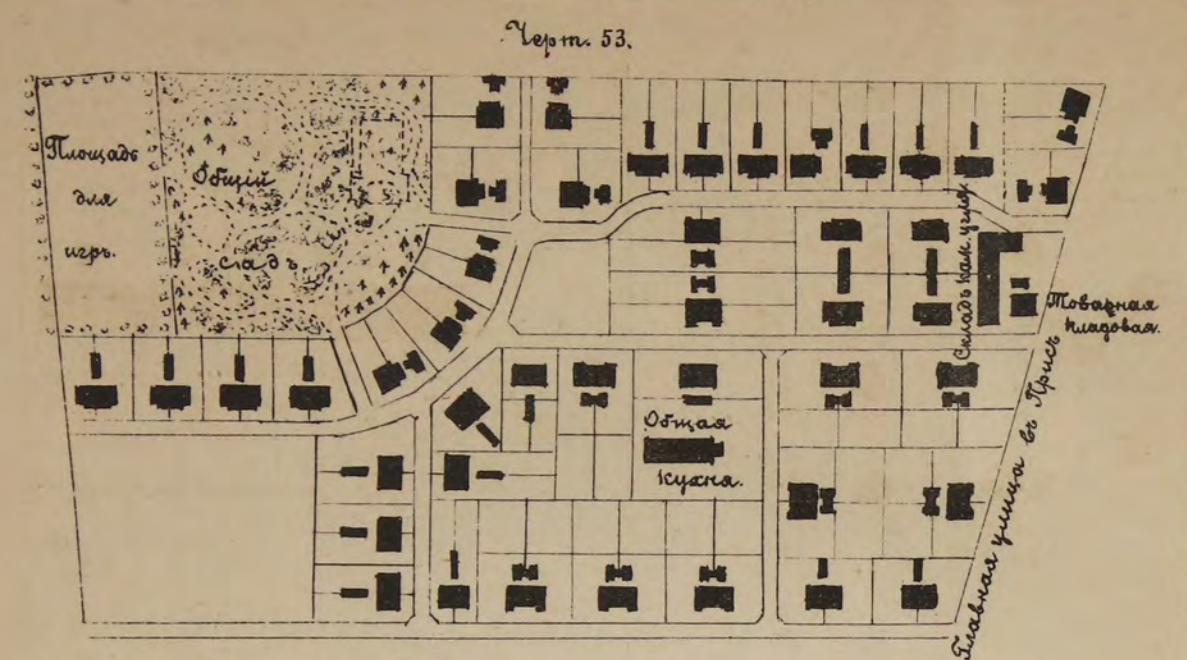


Вертикальный разрез по линии В-Д.

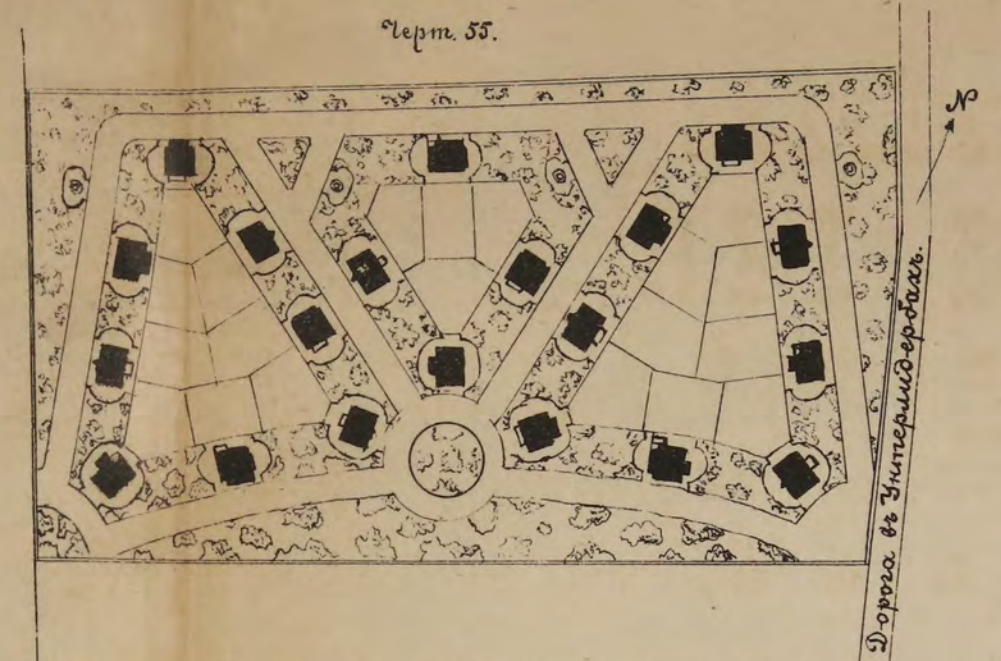


Нижний этаж.

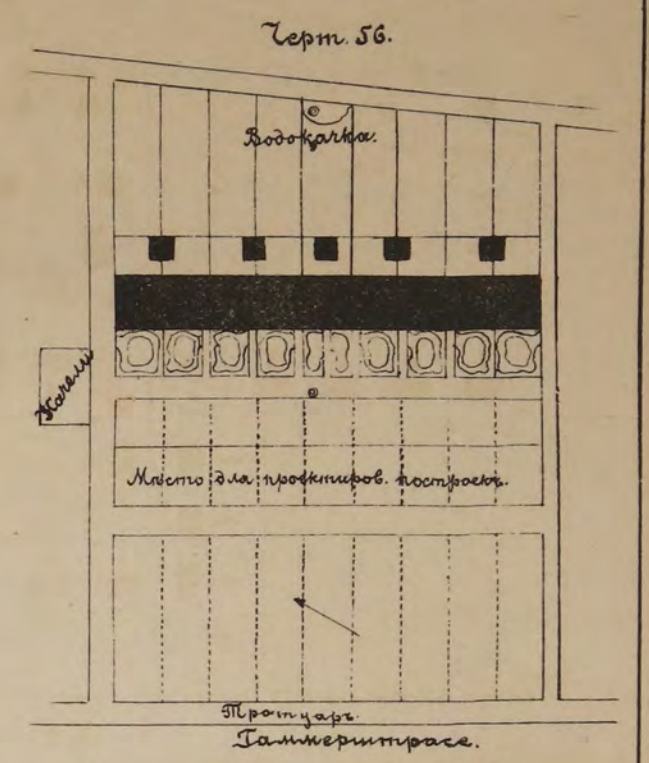




Черт. 53.
Генеральный планъ рабочихъ колоній казеннаго табачнаго завода въ Фридриассортъ.



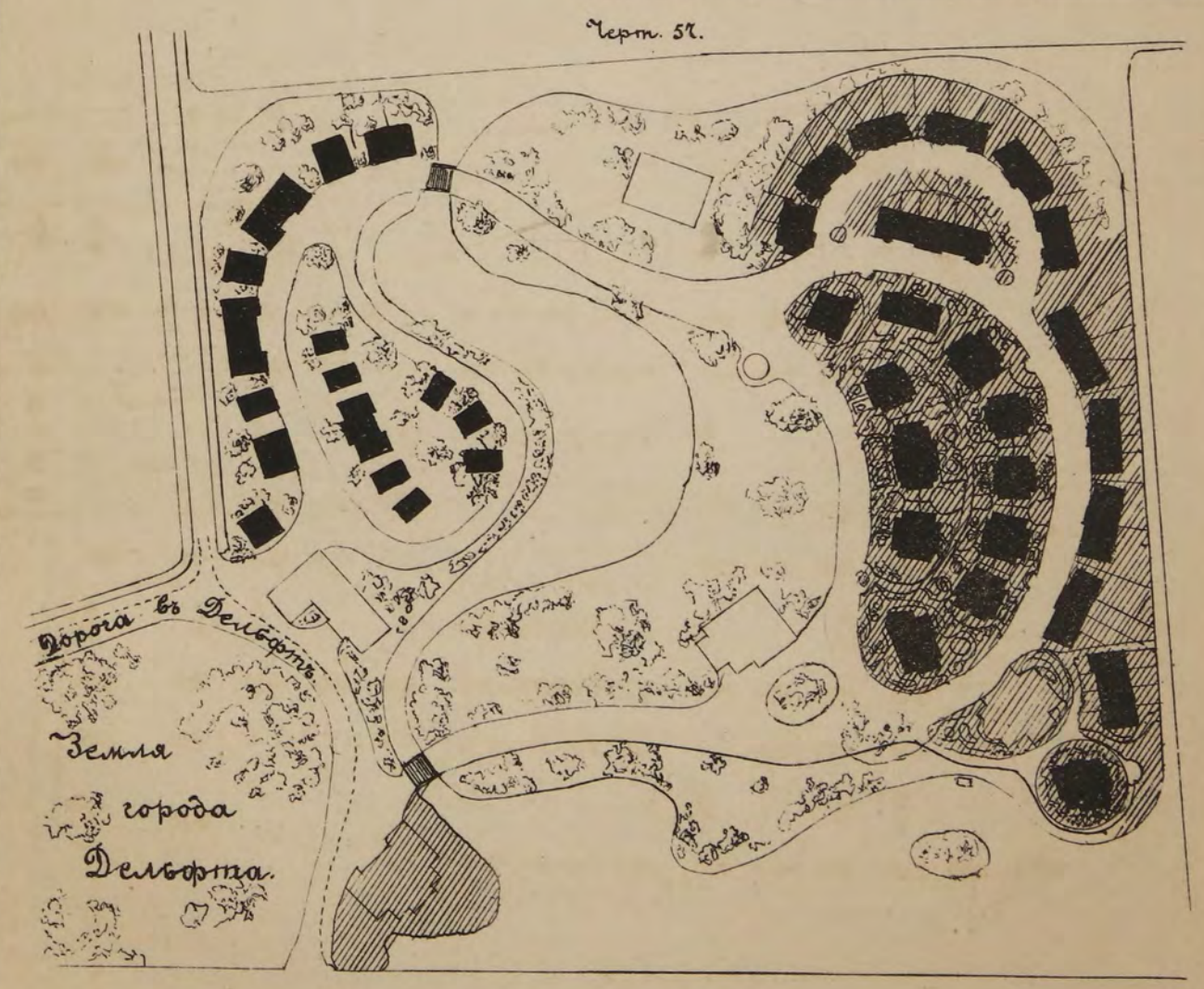
Черт. 55.
Генер. планъ рабочихъ колоній Бохтской фабрики красокъ въ Соестъ №/М.



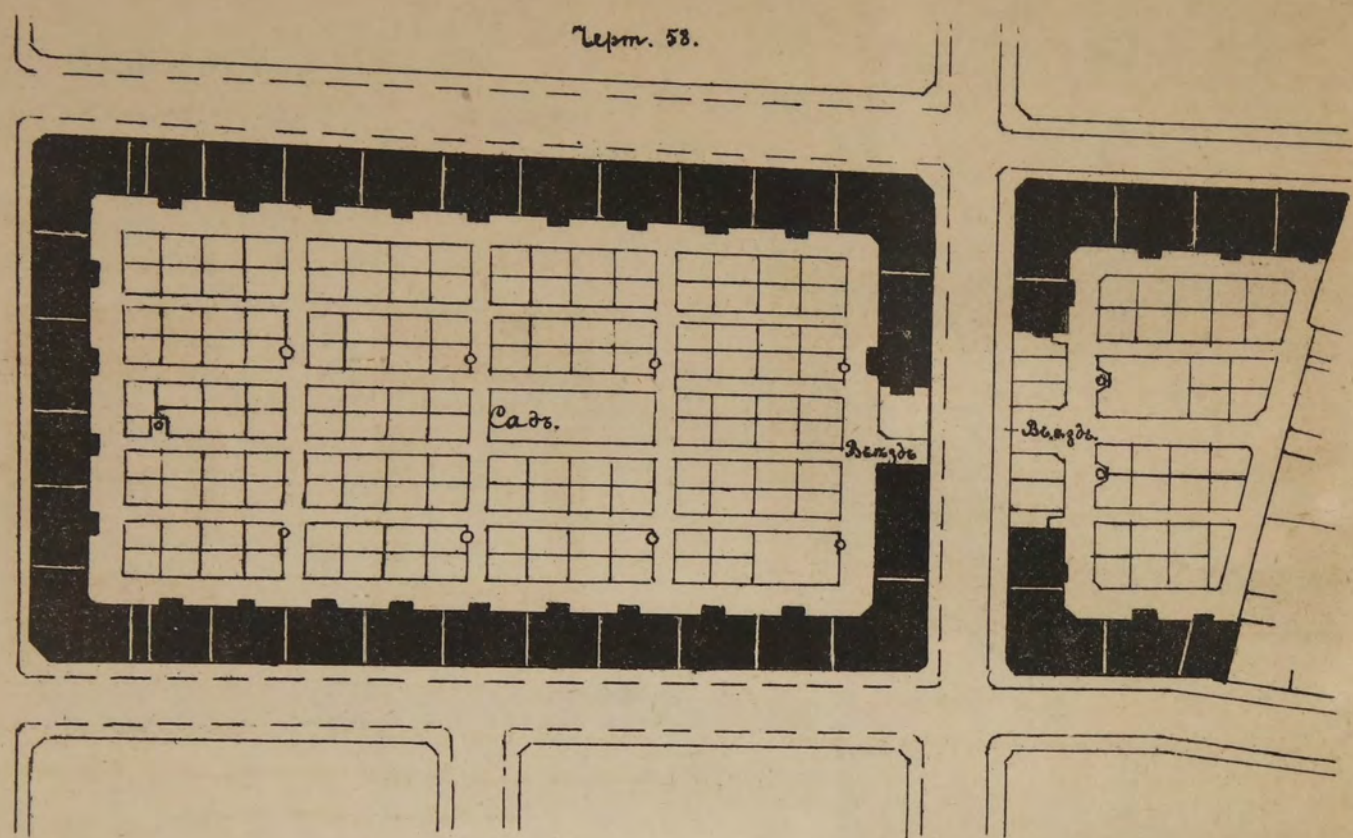
Черт. 56.
Генер. планъ съ расположенными въ рядъ домами рабочихъ колоній „Марьенплацъ“ Гарбурьской Компаніи каучуковыхъ изделий.



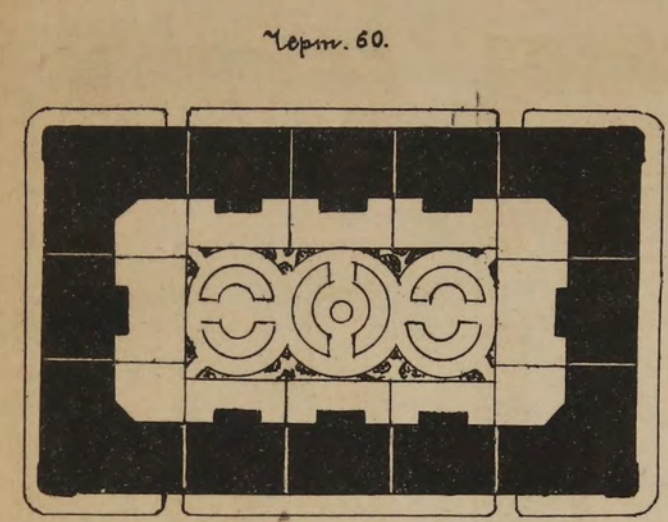
Черт. 54.
Генеральный планъ рабочихъ колоній Солстернаузенъ Крупновскихъ заводовъ въ Дессель №/Р.



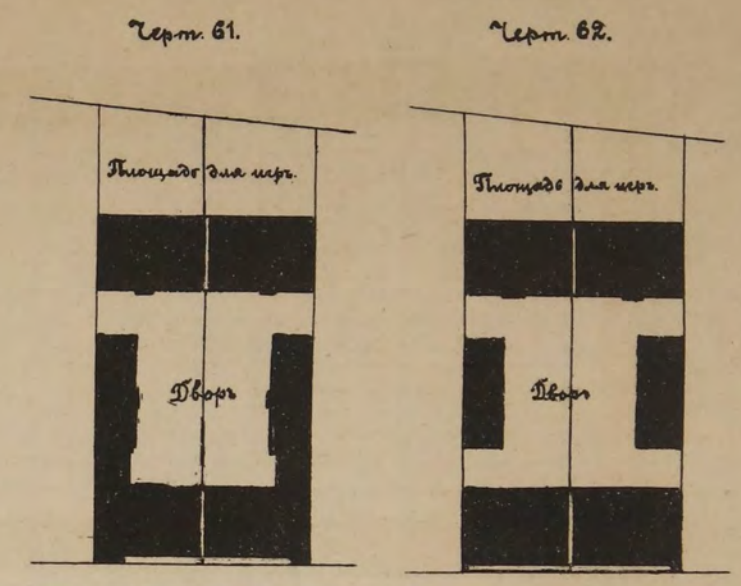
Черт. 57.
Генеральный планъ колоній „Анстальтъ“ Нидерландскаго дрожжевого и спиртоваго завода въ Дельфтъ.



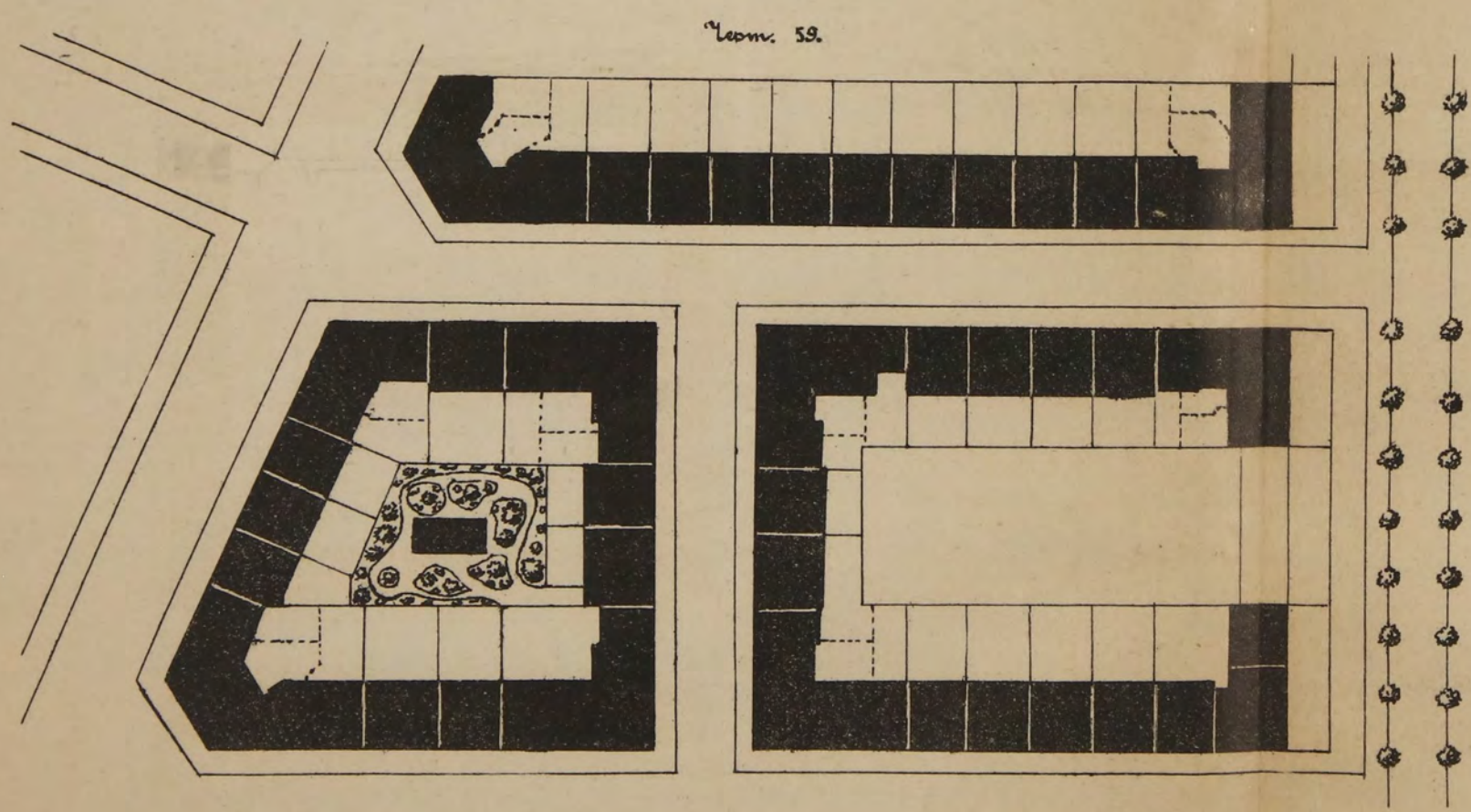
Усадьба Общества для постройки детских квартир въ Лейпцигъ-Линденгау.



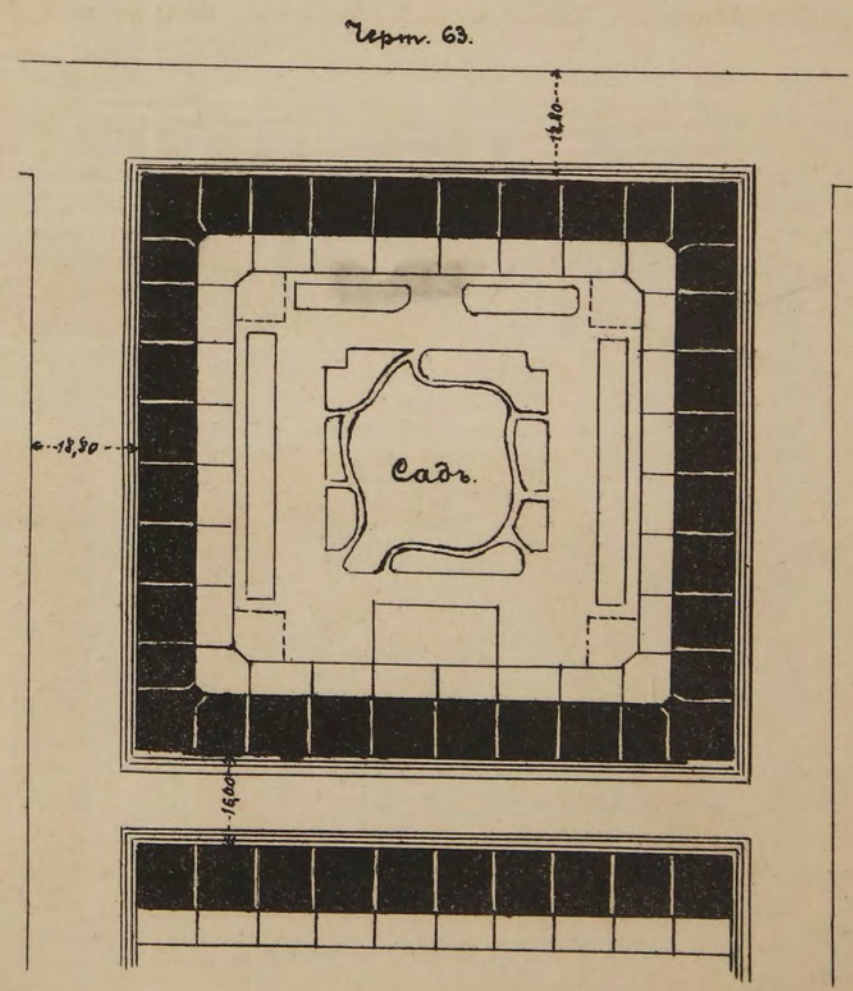
Проектъ Ф. В. Ризтера для застройки городскихъ участковъ Дрездена.



Застроенный участокъ. Неправильный планъ. Домъ Берлинскаго Вспомогательнаго Общества на Суккунгенской улицѣ.

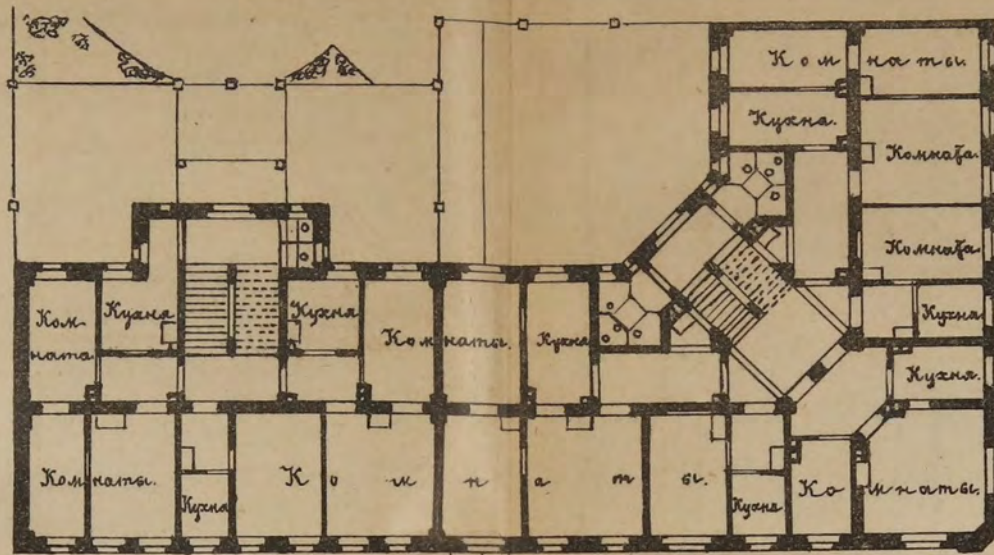


Усадьба Берлинскаго Благотворит.-строительнаго Общества на Буагольцкой улицѣ.



Проектъ Вейбаха и Мессия для застройки городского участка въ Берлинѣ.

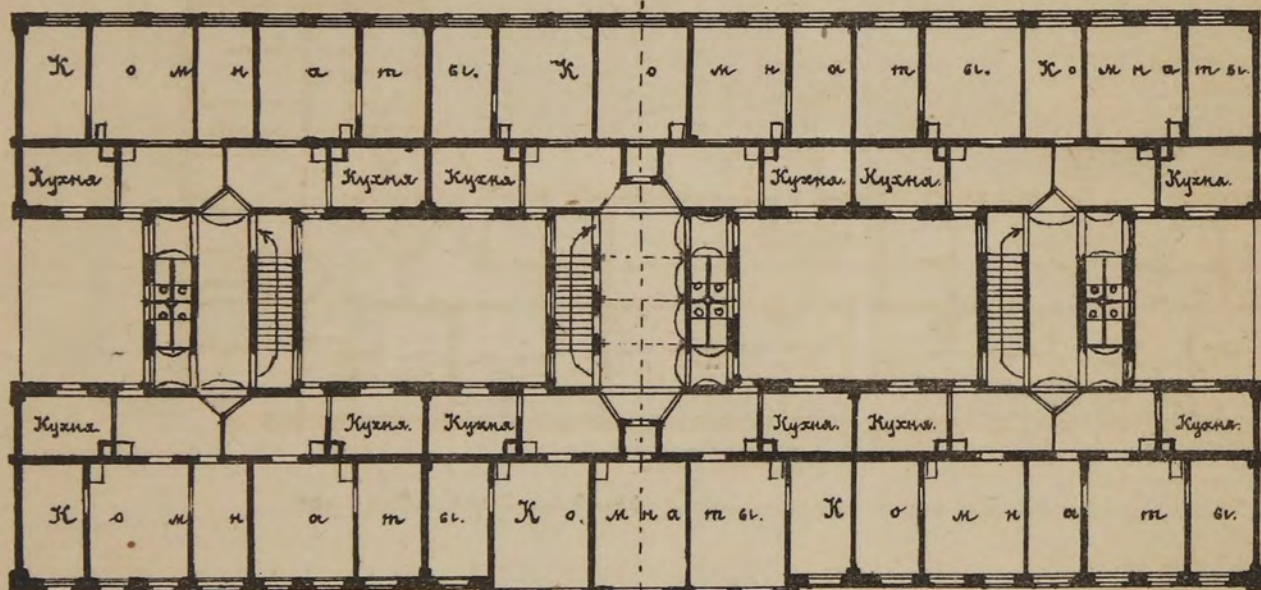
Черт. 64.



Верхний этаж

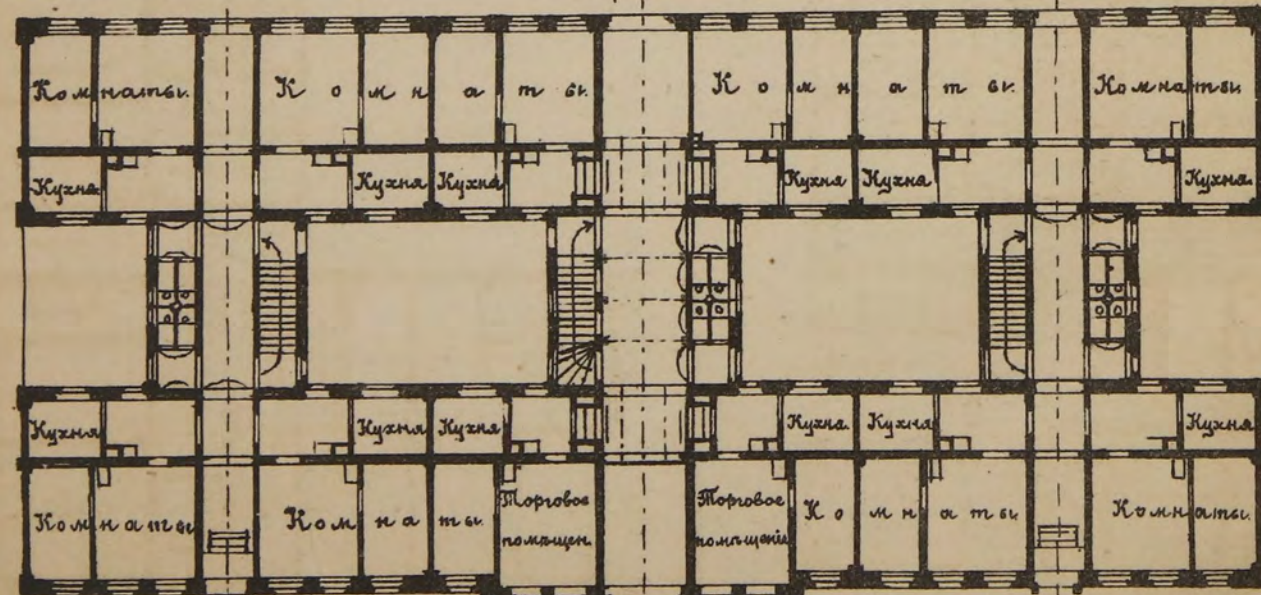
Черт. 65.

Планъ для застройки городской усадьбы въ Дрезденѣ.



Верхний этаж.

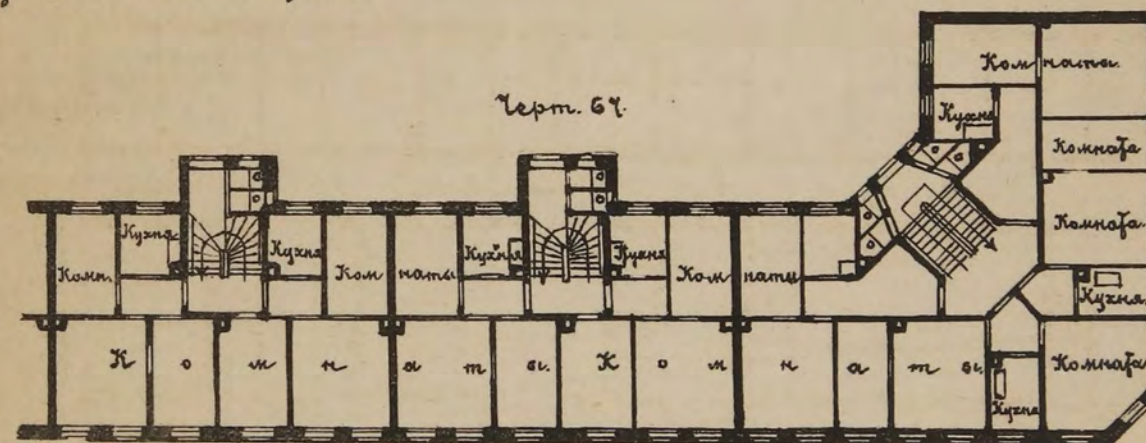
Черт. 66.



Нижний этаж.

Домъ Дрезденскаго строительнаго Общества.

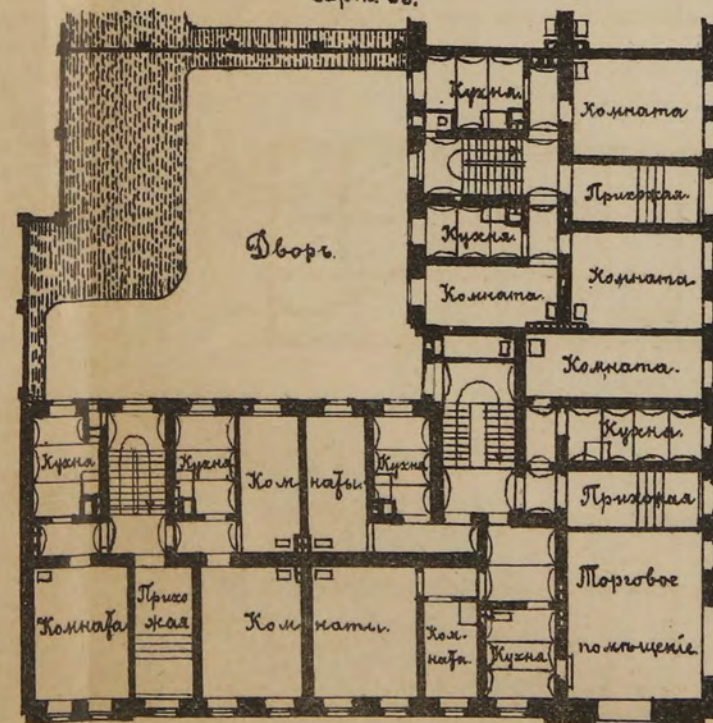
Черт. 67.



Верхний этаж.

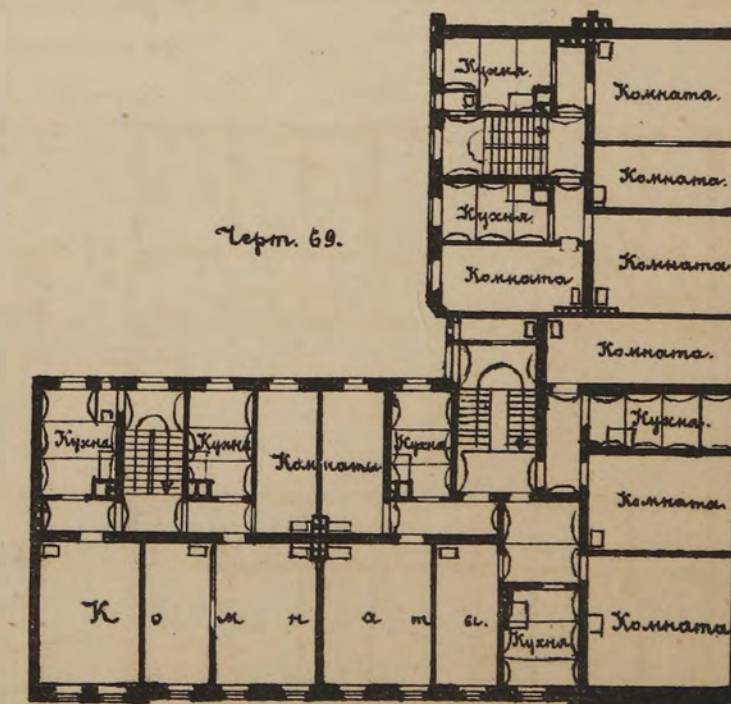
Домъ Лейпцигъ-Линденбургскаго Общества постройки семейнахъ квартиръ.

Черт. 68.



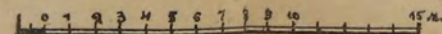
Нижний этаж

Черт. 69.



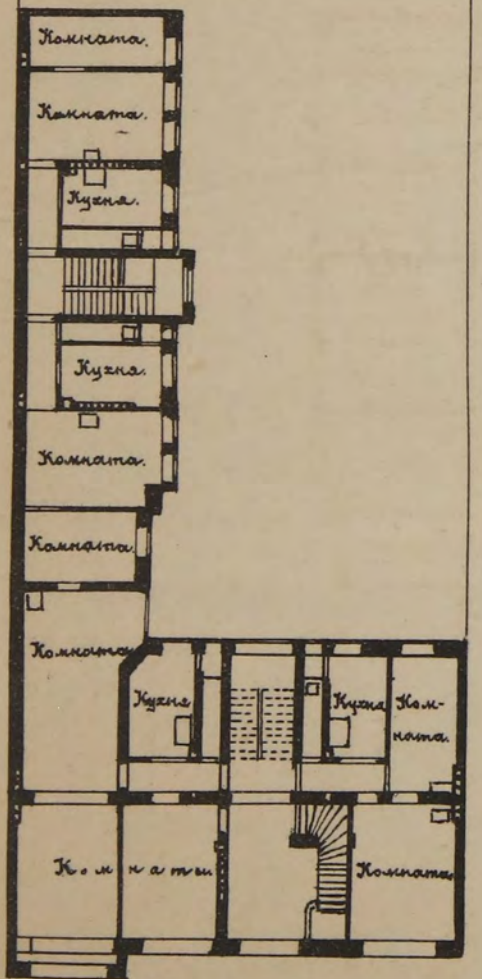
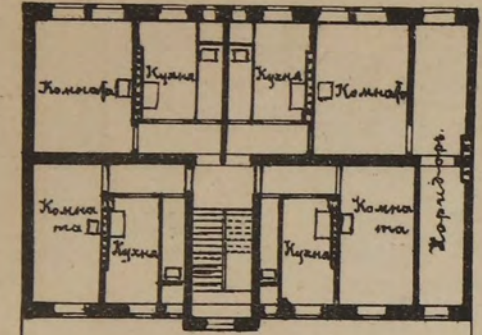
Верхний этаж.

Домъ Берлинскаго строительнаго Общества.



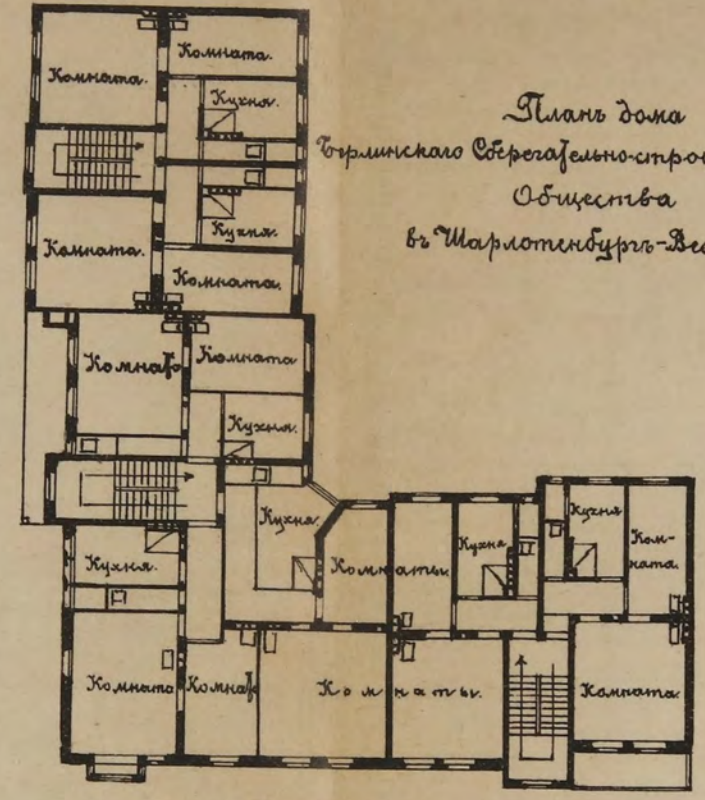
По проектамъ проф. А. Месселя.
Планы для застройки городскихъ участковъ въ Берлинѣ.

Черт. 20.



Нижний этаж.
Домъ Берлинскаго Сберегат.-строительнаго Общества на Сиккингеновой улицѣ.

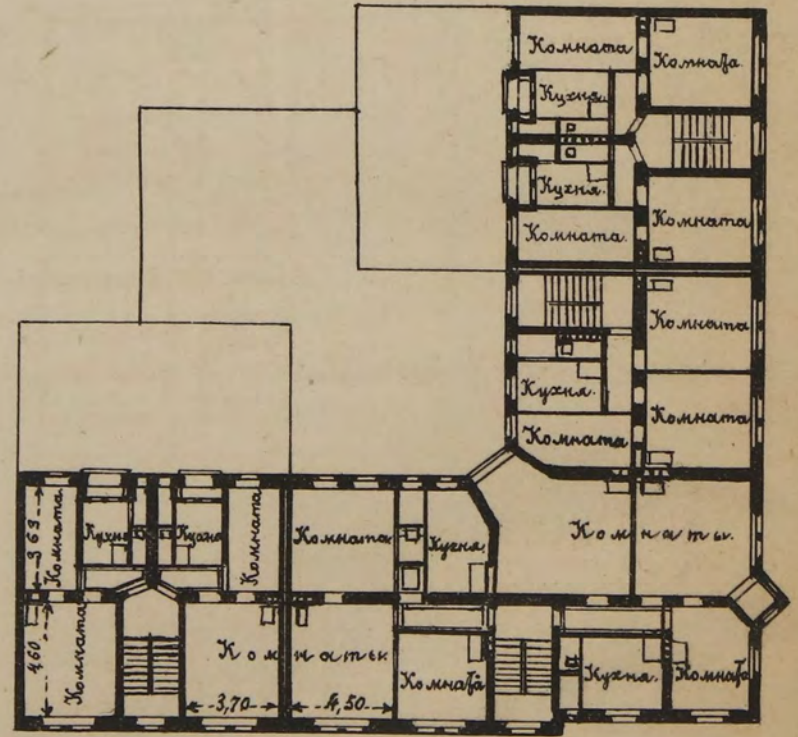
Черт. 22.



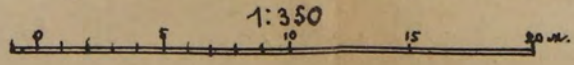
Планъ дома
Берлинскаго Сберегат.-строительнаго
Общества
въ Шарлотенбургъ-Вестендѣ.

Верхний этаж.

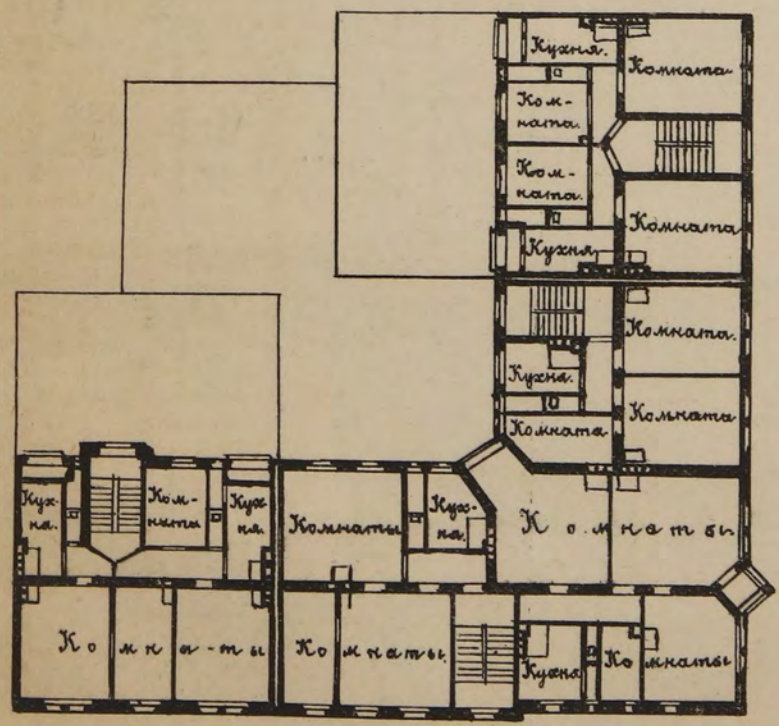
Черт. 23.



Нижний этаж.
Планы для застройки участка въ восточной (Вейсбахской) части Берлина.

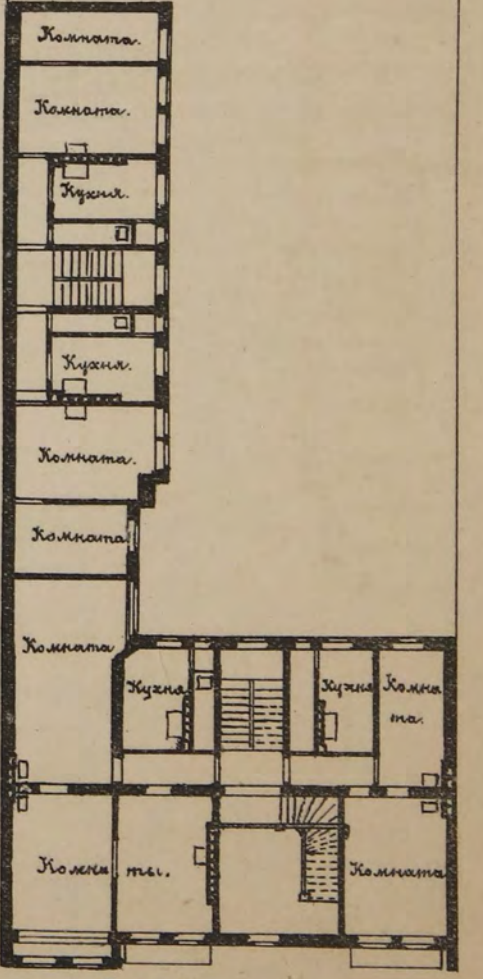
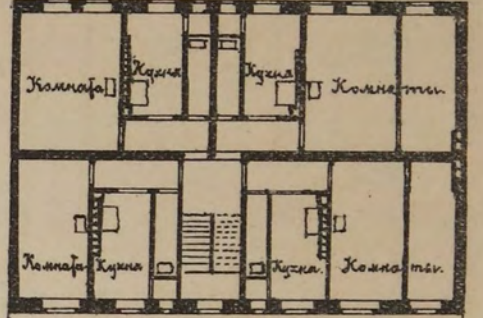


Черт. 24.



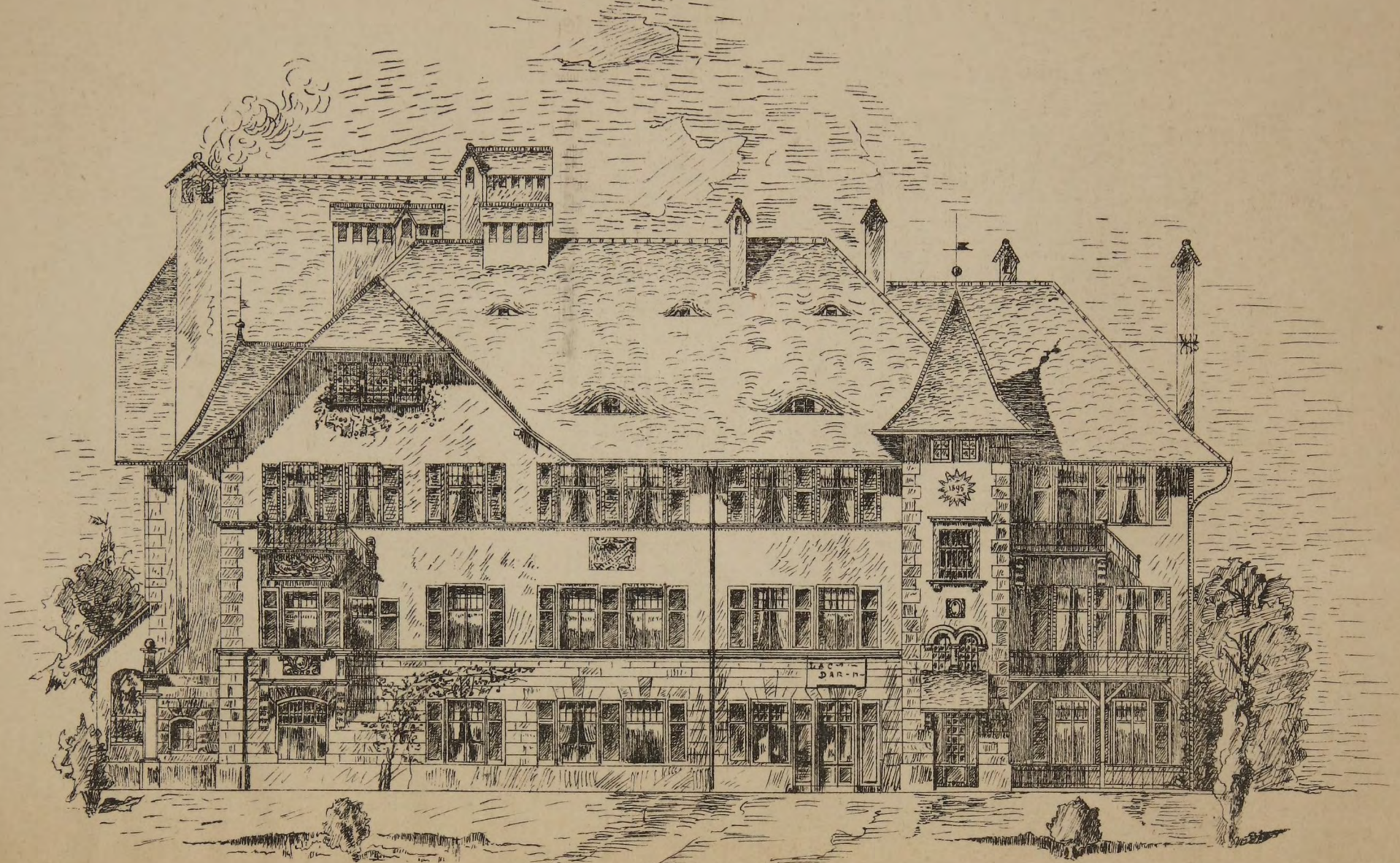
Нижний этаж.

Черт. 21.



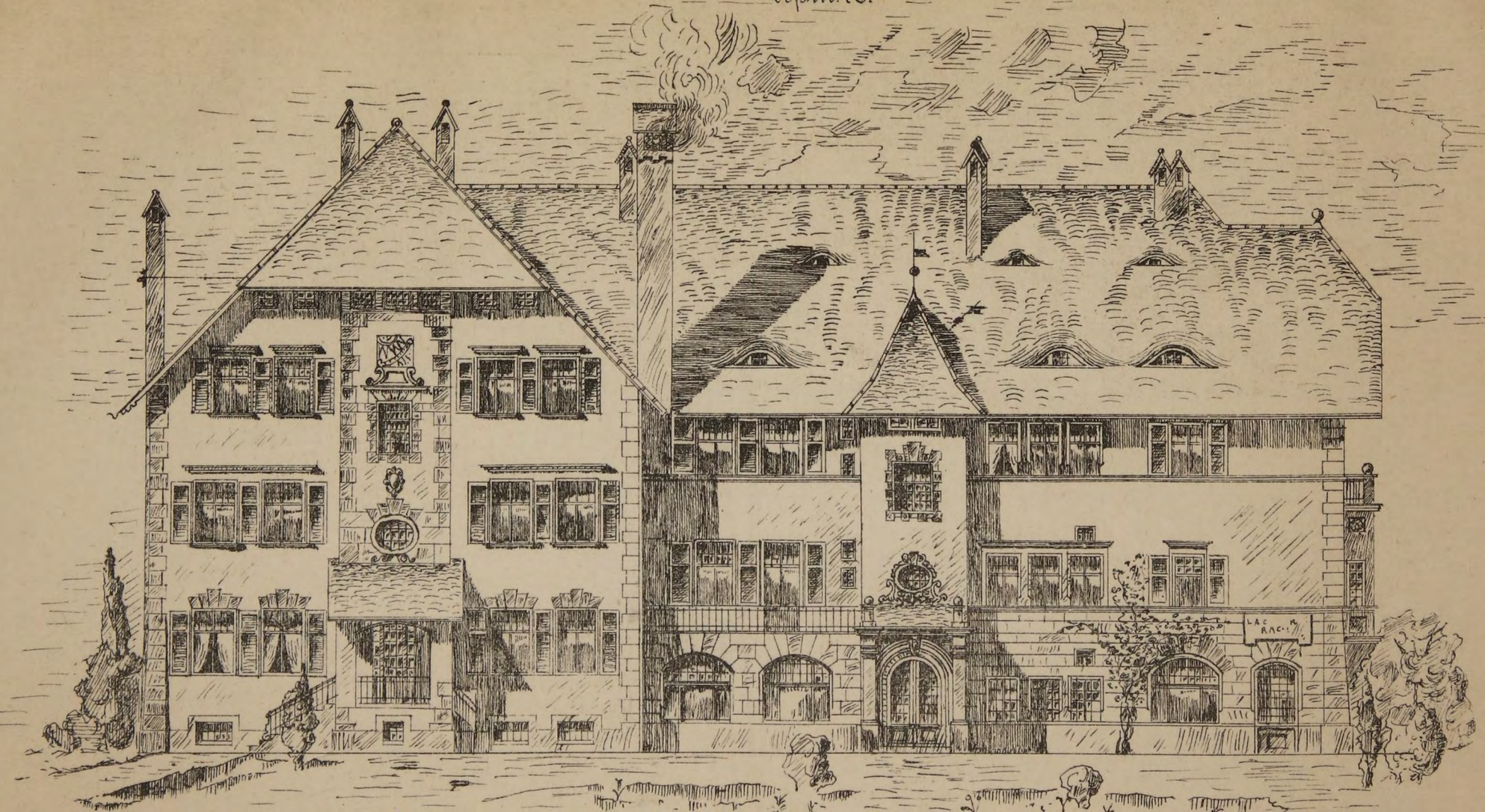
Верхний этаж.
Домъ Берлинскаго Сберегат.-строительнаго Общества на Сиккингеновой улицѣ.

Проект проф. Месселя
 для застройки городских участков в Берлине
 Черт. 25.



Фасады на Успенскую аллею

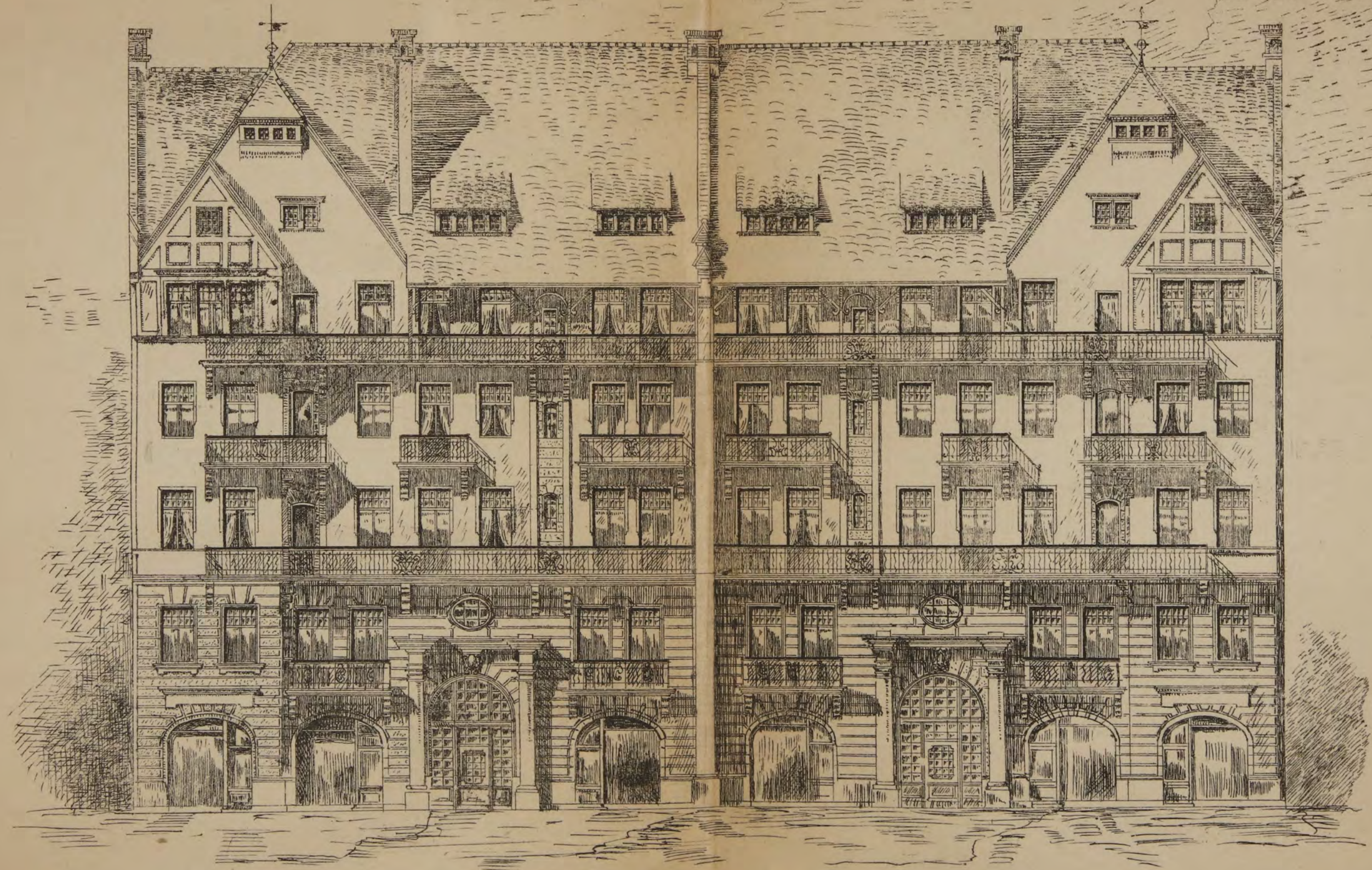
Черт. 26.



Фасады на Шпенскую аллею

План постройки Берлинского Сберегательно-строительного Общества.
 в Шпешенбургском - Вестенде.

Проектъ проар. Месселя
для застройки городскихъ участковъ въ Берлинѣ
Серт. № 77.



Домъ Сберегательно-строительнаго Общества на Сидиминской цѣ. 7/8.

MA?

Цѣна 2 руб. 75 коп.

