

М. 279.2

2.

# ДОКЛАДЪ

объ устройствѣ

НЕДОРОГИХЪ ЖИЛИЩЪ

ВЪ Г. КОСТРОМЪ

Инженера-Технолога В. В. Аристова.

Костромекому Отдѣлу Всероссийской Лиги  
для борьбы съ туберкулезомъ.



КОСТРОМА.  
Типографія А. С. Азерскаго.  
1913.

1985

18/9-21

КОНТРОЛЬНЫЙ ЛИСТОК  
СРОКОВ ВОЗВРАТА

КНИГА ДОЛЖНА БЫТЬ  
ВОЗВРАЩЕНА НЕ ПОЗЖЕ  
УКАЗАННОГО ЗДЕСЬ СРОКА

Колич. пред. выдач

Воскр. тип. Т. 1 млн. З. 750—77

1959

956

ИНЖЕНЕРЪ-ТЕХНОЛОГЪ

В. В. АРИСТОВЪ

г. Кострома

1911 г. 23 Ноября.

662  
852  
Олн  
152

Въ Правленіе Костромского Отдѣла  
Всероссійской Лиги для борьбы съ  
туберкулезомъ.



ПРЕЧЕНО  
1948 г.

ДОКЛАДЪ.

(Объ устройствѣ недорогихъ жилищъ въ г. Костромѣ).

Всѣмъ извѣстно, что въ Костромѣ квартиры бѣдной части населенія не выдерживаютъ критики: расположена низко надъ землей, при грязномъ дворѣ и улицѣ, полъ холодный, сырость и міазмы почвы проникаютъ черезъ его щели, освѣщеніе недостаточное, уличная органическая пыль съ ея заразными началами, при открытомъ окнѣ, наполняютъ комнату, высота которой рѣдко превышаетъ 3-арш., бываетъ и ниже.

Но даже въ такихъ квартирахъ ощущается недостатокъ. Свободныхъ квартиръ въ бѣдныхъ кварталахъ мало (\*) и люди ютятся до того скученно, что на человѣка приходится объемъ воздуха до  $\frac{1}{3}$ , а есть случаи и до  $\frac{1}{4}$  куб. с. (полтора гардероба).

Потребность въ жилищѣ не удовлетворяется въ самомъ скромномъ масштабѣ, приходится отмѣтить жилищный *голодъ*.

По даннымъ исчисленія населенія города, незанятыхъ квартиръ въ рабочихъ кварталахъ вмѣстѣ съ ремонтн. — менѣе 30%. — Есть дома сдѣланные изъ досокъ съ просыпанною между ними землею, съ полами, посланными прямо на землю.

624B

Нерѣдко дѣти животныхъ воспитываются въ несравненно лучшей обстановкѣ, чѣмъ дѣти такихъ квартирантовъ — людей и нѣтъ ничего мудренаго, что чахотка, сифились и другія болѣзни широко развиваются чуть не въ клоачномъ воздухѣ жилищъ, гдѣ люди спятъ въ повалку, не имѣя возможности спастись отъ заразы и оберечь отъ своей болѣзни другихъ.

Это ли не культура—чахотки? Здѣсь, въ углахъ городской бѣдности—родина и твердыня врага Лиги, и главные силы Лиги должны быть направлены на эту крѣпость.

Чахотка ранитъ и убиваетъ всегда, безъ пощады, безъ перемирій.

Намъ же что дѣлать? Развѣ только лечить своихъ раненыхъ и убирать мертвецовъ? Не пора ли приняться за самого врага? Хотя бы изъ за того, что онъ можетъ серьезно ранить и даже убить нашихъ дѣтей и близкихъ? Хотя бы изъ за того, что мы назвались борцами! Иначе мы будемъ стыдиться самихъ себя.

Характеръ борьбы сводится, конечно, къ тому чтобы устроить такія помѣщенія, которыя, при возможно дешевой цѣнѣ, обладали бы лучшимъ воздухомъ и освѣщеніемъ, чѣмъ сейчасъ, давая въ тоже время большія удобства обитателямъ.

Сопоставляя сказанныя условія, думается, что ихъ можно совмѣстить, устраивая колоніи домовъ съ мелкими отдѣльными квартирами—кухнями, на пр. по приложенному здѣсь—для выработки предварительныхъ смѣтъ— плану, конечно, видоизмѣняя его сообразно съ насущными потребностями жильцовъ.

Правда, помѣщенія въ планѣ не богаты: до  $1\frac{1}{2}$  куб. саж. на человѣка, но больше этого дать нельзя по практическимъ финансовымъ соображеніямъ, какъ увидимъ ниже.

Каждый домъ длиною 6-саж., шириною 4,-саж., высотой отъ земли до крыши 10-арш., деревянный из 4—5 вершковаго лѣса, съ кирпичнымъ фундаментомъ. Полъ нижняго этажа съ бетоннымъ подпольемъ, вслѣдствіе чего слабо проницаемъ для подпочвенной сырости, высота его надъ землею 1-арш. Четыре комнаты вверху, четыре внизу, всѣ съ русскими печами, служащими и для вентиляціи. Дымовая труба въ центрѣ печей.

Съ улицы ведутъ два входа, каждый въ свои сѣни для 4-хъ квартиръ. Въ сѣняхъ—клозеты, лѣстница во 2-й этажъ и чуланы. Устроены они изъ полубревенчатыхъ стѣнъ на кирпичныхъ столбахъ.

Въ каждой комнатѣ могутъ быть поставлены 4 кровати, общій столъ и  $2\frac{1}{4}$  арш. скамья, также табуреты и небольшое имущество жильцовъ. Между кроватями есть раздѣляющія перегородки, не загораживающіе дневной свѣтъ для спальнаго помѣщенія, Онѣ не доходятъ до потолка, а немного выше роста человѣка, чтобы не препятствовать обмѣну всдуха. При желаніи загородить кровати отъ вечерняго свѣта могутъ быть употреблены занавѣски, подвѣшенныя не выше сажени надъ поломъ, чтобы не задерживать обмѣнъ воздуха. Предполагается, что на день они должны сниматься, чтобы пропускать къ кроватямъ дневной и солнечный свѣтъ. Высота комнатъ 4-арш. Освѣщеніе  $\frac{1}{8}$   $\frac{1}{9}$ .

Такихъ домовъ для перваго удовлетворенія жилищнаго голода предполагалъ бы построить вначалѣ 20, разбивъ ихъ на двѣ колоніи по 10 домовъ въ два порядка и для каждой колоніи по каменной постройкѣ для прачечной, бани и дворницкой. ]

Порядки домовъ колоніи на разстояніи 7 саж. одинъ отъ другого, а домовъ между собою 6 саж. Вдоль поряд-

ковъ—проѣздъ 7 арш., по бокамъ котораго насажденія. Впослѣдствіи, когда къ населенію будетъ прививаться настоящая, а не показная культура, насажденія эти могутъ быть и плодовыя на пользу дѣтей.

Всего земли для каждой колоніи потребуется 1500—1600 кв. саж. Можно рассчитывать ее получить въ аренду отъ города. Небольшія площади 65—70 кв. с. могутъ быть использованы квартирантами у каждаго дома для огородныхъ или цвѣточныхъ грядокъ.

## СМѢТА.

### Постройки одного дома.

(См. планъ).

<i>Фундамента</i> 2 $\frac{1}{2}$ кирп. для наружныхъ стѣнъ, глубиною подъ землей 2 ар. 2 вер. и 14 вер. надъ землей Куб. саж. 6 $\frac{1}{2}$ по 68 рубл. . . . .	485 руб. — к.
<i>Фундамента</i> въ 2 кирп. для внутр. стѣнъ, глубиною въ землѣ 1 $\frac{1}{2}$ арш. Куб. саж. 3 $\frac{3}{4}$ по 75 руб. . . . .	281 руб. — к.
<i>Фундамента</i> для печей 1 куб. саж. . . . .	75 руб. — к.
<i>Столбовъ</i> кирпичныхъ для сѣней 8 шт. . . . .	80 руб. — к.
<i>Стѣны</i> дерев. 4—5 вер., за вычетомъ оконъ и дверей, съ оштукатуркой квадр. саж. 64 по 13 . . . . .	832 руб. — к.
<i>Стѣны</i> деревянныхъ для сѣней, изъ пластинъ, кв. саж. 40 по 6 р. 50 . . . . .	260 руб. — к.
<i>Оконъ</i> 2 $\frac{1}{4}$ ар. $\times$ 18 вер. (въ комнатахъ) 16 шт. по 13 руб. . . . .	208 руб. — к.
<i>Оконъ</i> въ сѣняхъ 8—по 6 руб. . . . .	48 руб. — к.
<i>Дверей</i> 10 шт. по 7 р. 50 коп. . . . .	75 руб. — к.
<i>Половъ</i> нижн. этажа съ бетоннымъ подпольемъ, кв. саж. 18 $\frac{1}{2}$ по 13 руб. . . . .	240 руб. — к.

<i>Половъ—потолковъ</i> 18 $\frac{1}{2}$ кв. с. по 15 руб., съ оштукатуркой . . . . .	277 руб. — к.
<i>Потолковъ</i> 18 $\frac{1}{2}$ кв. с., съ оштук. по 13 р. . . . .	240 руб. — к.
2. <i>Лѣстницы</i> дерев. 1 $\frac{1}{4}$ ар. шир. по 19 ступеней . . . . .	100 руб. — к.
<i>Печей</i> 8 шт. съ трубами по 60 руб. . . . .	480 руб. — к.
<i>Кровли</i> желѣзн. со стропилами 40 кв. с. по 11 руб . . . . .	440 руб. — к.
Клозеты, выгребы и шкапчики . . . . .	175 руб. — к.
Водопроводъ . . . . .	150 руб. — к.
$\frac{1}{10}$ Кам дома для прачечной, и бани . . . . .	350 руб. — к.
Заборы . . . . .	120 руб. — к.
Желѣзные кровати, (*) столы, скамьи и табуреты (для половины квартиръ) . . . . .	30 руб. — к.
Очистка мусора и планировка . . . . .	50 руб. — к.
Хозяйственное наблюденіе . . . . .	200 руб. — к.
Утрата $\frac{1}{10}$ съ капитала, заложеннаго въ постройку, до эксплуатаціи. . . . .	50 руб. — к.
<b>Итого</b> . . . . .	5246 руб. — к.
Непредвид. расходовъ . . . . .	254 руб. — к.
<b>Всего</b> . . . . .	5500 руб. — к.

## СМѢТА.

### Эксплоатаціонныхъ расходовъ.

Какъ уже сказано, нужда въ небогатыхъ квартирахъ чрезвычайно обострена и постройка даже не одного десятка домовъ такого размѣра является необходимою въ г. Ко-стромѣ. Имѣющіеся дома во многихъ случаяхъ, въ бѣдныхъ кварталахъ, недолговѣчны и становятся непригодными къ

(\*) Примѣрная разстановка мебели — на чертежѣ.

обитанію, такъ что нужда въ жилищахъ будетъ усиливаться. По существу дѣла, казалось бы, капиталъ долженъ идти въ этомъ направленіи для удовлетворенія первой потребности.

Но претензія капитала на высокій процентъ съ одной стороны и привычка къ низкой оплатѣ занимаемаго помѣщенія съ другой (высокой оплаты отчасти не дозволяетъ и слабый заработокъ)—представляютъ большія препятствія къ осуществленію предпріятія постройки домовъ.

Городскому управленію заемныя деньги обходятся болѣе 6% и нельзя ожидать, что для постройки описанныхъ колоній капиталъ обошелся бы менѣе 5½%.

Тогда смѣта расходовъ въ теченіи года будетъ для каждаго отдѣльнаго дома въ слѣдующемъ видѣ:

Аренда земли . . . . .	30 руб. — к.
Проценты съ 5500 руб. изъ 5½% . . . . .	302 руб. — к.
Страховка . . . . .	25 „ — к.
Городскія и земскія повинности . . . . .	40 „ — к.
Ремонты и очистка трубъ . . . . .	50 „ — к.
Очистка выгребовъ . . . . .	25 „ — к.
Дворники . . . . .	45 „ — к.
Простой и утраты . . . . .	30 „ — к.
Вода и дрова . . . . .	175 „ — к.
Расходы въ годъ на 1 домъ . . . . .	722 руб. — к.
Погашеніе (въ 28 лѣтъ) . . . . .	83 „ — к.
Всего расхода . . . . .	805 руб. — к.

*Доходъ* въ годъ отъ каждой комнаты, при существующихъ обычныхъ платахъ, нельзя ожидать болѣе 730 руб., т. е. по 7 р. 60 коп. въ мѣсяцъ, \*) или около 1 р. 37 коп. за 1 куб. саж., или по 1 р. 90 коп. на человѣка, если въ

\*) Наибольшія платы на одного человѣка, извѣстныя мнѣ: въ Козьей слободкѣ № 25—1 р. 47 коп., № 21—1 р. 25 к., № 27 (1)—1 р. 50 к.; Запрудненская ул. № 2 1—1 р. 85 к. и 1 р. 50 к., но-за тѣсныя помѣщенія.

комнатъ будетъ помѣщаться четверо. Благодаря лучшимъ условіямъ жизни въ такихъ колоніяхъ, можно ожидать, что всѣ помѣщенія будутъ заняты, но взимать большую плату было бы рискованно.

Нехватаетъ 75 рублей, т. е. почти всей суммы погашенія капитала.

Всѣ расходы эксплуатаціи поставлены болѣе или менѣе соотвѣтственно дѣйствительности, если правильно содержать постройки, а строительную смѣту также едва ли можно уменьшать.

Удлинить срокъ погашенія капитала также неприходится, потому что дома деревянные и сравнительно густо населенные.

Задача слѣдовательно не поддается рѣшенію при такой величинѣ % роста капитала.

Не поддается она рѣшенію даже при такомъ полуказарменномъ типѣ постройки. Нечего значить и думать объ устройствѣ отдѣльныхъ домиковъ для небогатыхъ квартирнанимателей. Въ этомъ случаѣ фундаментъ, излишки стѣнъ и кровля стали бы сильнѣе ложиться на каждый кубъ постройки и увеличивать плату за квартиру.

Еслибъ за такія постройки взялось специально для этой цѣли образовавшееся паевое товарищество, которое добыло бы капиталъ изъ дешеваго процента, то, по погашеніи его черезъ соотвѣтственный срокъ, всѣ выгоды отъ эксплуатаціи предпріятія очутились бы въ рукахъ пайщиковъ и ихъ наслѣдниковъ, цѣны на квартиры со временемъ увеличились бы и квартирантамъ не могло бы представиться никакого облегченія.

Это затрудненіе легко можетъ быть обойдено участиемъ города въ предпріятіи. Ему удобнѣе всего взяться за

это дѣло и на его сторонѣ какъ довѣріе со стороны жителей, такъ и правительства и земства.

Не видно причинъ, по которымъ Городское Управленіе могло бы отказаться отъ почтенной и чрезвычайно полезной роли завѣдующаго постройкой и эксплуатациею этихъ домовъ.

Городскому Управленію легко можно ходатайствовать передъ Правительствомъ о ссудѣ капитала хотя бы 110.000 рублей, для опыта постройки въ г. Костромѣ двухъ колоній указаннаго вида изъ Сберегательныхъ кассъ по 4%, что и давало бы необходимую сумму для погашенія построекъ разницей  $\frac{1}{2}\%$  и 4%, или 302 руб. и 220 руб., считая съ 5.500 руб.

Правительство и ранѣе заботилось объ устройствѣ недорогихъ жилищъ въ городахъ, а теперь озабочено кредитомъ для городовъ и земствъ и можно думать, что здѣсь не предстоитъ ему какихъ либо ущербовъ, а скорѣе увеличеніи дохода.

Доходъ отъ устройства новыхъ домовъ явится какъ для города и земства, такъ и для правительства, потому что, съ уменьшеніемъ тѣсноты жилищъ, увеличится число оцѣниваемыхъ городомъ кубич. саженей построекъ, а съ таковой оцѣнки взимается окладъ городомъ, земствомъ и правительствомъ.

Для города кромѣ того увеличеніе доходности произойдетъ и отъ отдачи въ аренду болѣе значительныхъ участковъ земли, чѣмъ при частномъ владѣніи, а также вслѣдствіе того, что за погашеніемъ черезъ 28 лѣтъ строительнаго капитала, остающіяся постройки будутъ цѣликомъ, безъ вычета  $\frac{1}{2}\%$ , давать весь доходъ въ городскую кассу, послѣ сдѣланной затраты на капитальный ремонтъ.

А городская Управа при нуждѣ будетъ имѣть возмож-

ность занять часть выстроенныхъ помѣщеній рабочими или служащими въ городскихъ дѣлахъ, также нуждающимися въ помѣщеніяхъ, въ особенности при расширеніи городскихъ предприятий.

Общество выиграетъ въ улучшеніи жилищъ бѣдняковъ, матеріальное положеніе которыхъ должно улучшиться вслѣдствіе меньшей утраты рабочихъ дней по случаю болѣзни.

Идя на помощь такому строительству, казна увеличиваетъ платеже-способность населенія и помогаетъ городу увеличить свою доходность, вступая въ тоже время на путь борьбы съ болѣзнями, чего давно уже ожидаетъ отъ правительства безпомощное, разрозненное населеніе.

Не одна же холера заслуживаетъ вниманія, чахотка, тифъ и сифилисъ страшнѣе ея.

Въ Германіи Окружныя сберегательныя кассы сами выдаютъ городамъ займы изъ  $3\frac{1}{2}\%$  для этой цѣли, но у насъ такихъ кассъ нѣтъ, а почти всѣ сбереженныя народомъ деньги находятся въ рукахъ правительства.

Собственныя средства Лиги слишкомъ ничтожны, чтобы считать ихъ, какъ опору въ такомъ большемъ дѣлѣ.

#### Выводы изъ доклада.

1) Тѣснота помѣщеній небогатаго населенія города при крайней степени ихъ неприспособленности и опасности для жизни и здоровья квартирантовъ вызываетъ необходимость домостроительства съ болѣе удобными помѣщеніями жильцовъ за плату, незначительно превышающую установленную до настоящаго времени.

2) Финансовая смѣта устанавливаетъ несвоевременность устраивать теперь квартирныя помѣщенія въ отдѣльныхъ домикахъ, а также съ отдѣльною кухнею.

3. Для удовлетворенія насущной потребности населенія въ жилищахъ слѣдуетъ просить Городское Управленіе принять на себя заботу о домостроительствѣ въ бѣдныхъ кварталахъ города, привлекая къ этому капиталы изъ невысокаго процента. При этомъ Городскому Управленію, судя по строительной и финансовой смѣтамъ можно было бы воспользоваться или проектомъ доклада, или такими его вариантами, въ которыхъ кубъ стоимости теплаго помещенія обходился бы не болѣе 55 рублей. (Съ каждымъ годомъ цѣна построекъ возрастаетъ).

4. Въ виду недостатка средствъ у города, просить Городское Управленіе ходатайствовать передъ Правительствомъ о ссудѣ (не болѣе 3, 6—4%) суммы по крайней мѣрѣ не менѣе 110.000 рублей *исключительно для производства опыта* городского домостроительства для небогатыхъ квартиръ въ г. Костромѣ подъ отвѣтственностію города.

5. Просить Городское Управленіе озаботиться приберечь для описаннаго домостроительства пригодные для этого участки земли въ соотвѣтствующихъ кварталахъ.

6. Просить Уѣздное Земство присоединиться къ ходатайству города передъ правительствомъ объ испрашиваемой ссудѣ, просить объ этомъ также Губернское Земство и Правленіе Всероссийской Лиги борьбы съ туберкулезомъ.

7. Если бы правительство не рѣшилось дать такой заемъ только г. Костромѣ и только для опыта безъ разрѣшенія Государственной Думы, то просить правительство препроводить докладъ въ Государственную Думу съ благоприятнымъ своимъ заключеніемъ, а г. г. Костромскихъ депутатовъ поддержать это хозяйство при преніяхъ тамъ.

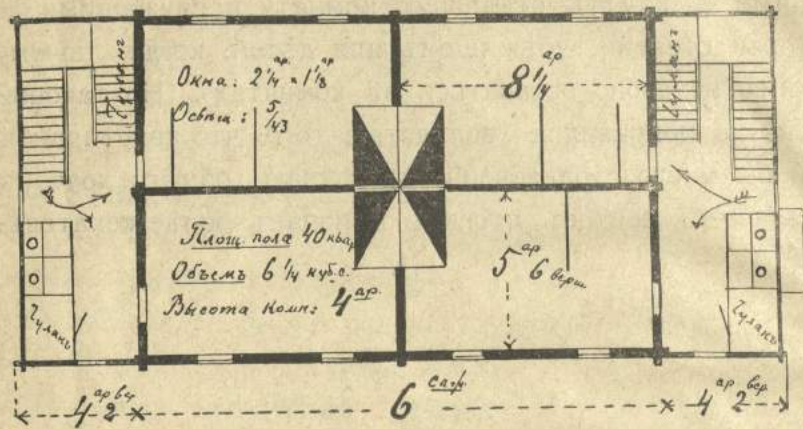
*В. В. Арцтовъ.*

Р. С. Мною былъ первоначально предложенъ проектъ устройства дома на 8 комнатъ—кухонь съ коридорами. ведущими въ каждую отдѣльную комнату и служащими до нѣкоторой степени убѣжищемъ для дѣтей, когда почему либо имъ неудобно оставаться въ комнатахъ. Но таковой проектъ не понравился вслѣдствіе того, что квартиранты имѣли бы много столкновеній по случаю общаго хода и предлагаемый сейчасъ проектъ признанъ болѣе желательнымъ.



Примѣрные планы постройки дома.

Планъ II<sup>го</sup> этажа.



Планъ I<sup>го</sup> этажа.

